

ARCHITEKTIN DIPL. ING. ANDREA KÖNIG

VON DER ARCHITEKTENKAMMER NORDRHEIN - WESTFALEN
ÖFFENTLICH BESTELLTE UND VEREIDIGTE SACHVERSTÄNDIGE
FÜR DIE BEWERTUNG VON BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN

2 K 12 / 23



Exposé

zum Gutachten
über den Verkehrswert des
mit einer Doppelhaushälfte
bebauten Grundstücks

Erlenstraße 3

58802 Balve

Das Gutachten mit der Geschäfts.-Nr. 2 K 12/23 ist mit allen Anlagen und Fotos bei der Geschäftsstelle des Amtsgerichtes Menden einsehbar.

Gesamtübersicht¹

Objekt	Unterkellerte, eingeschossige Doppelhaushälfte in Massivbauweise mit Satteldach
- Baujahr	1988
- Wohnfläche	ca. 104 m ² (Quelle: Bauakte)
Grundbuch	von Garbeck Blatt 867 Gemarkung Garbeck, Flur 20 Flurstück 443, Erlenstraße 3, Größe: 300 m ²
Eigentümer	Im ZV-Verfahren nicht öffentlich
Baulast	Zufahrt- und Leitungsbaulast
Gebühren BauGB, KAG	Beiträge nach BauGB fallen nicht mehr an
Nutzung	Eigennutzung
Verkehrswert	Verkehrswert (ZVG) zum Stichtag 21.08.2024 : € 195.000,--

¹ *Das Exposé enthält die Ergebnisse des Verkehrswertgutachtens.
Für die Richtigkeit der Internetveröffentlichung im ZV-Portal www.zvg-portal.de wird
keine Haftung übernommen. Es wird daraufhin gewiesen, daß Rückfragen nur schriftlich
über das Amtsgericht zu stellen sind.*

Bauhistorie / Konstruktion

1988 wurde die Baugenehmigung für die unterkellerte, eingeschossige Einfamilien-Doppelhaushälfte in Massivbauweise erteilt.

Grundrisskonzeption

Die Doppelhaushälfte wird über den Hauseingang an der Nordseite erschlossen. Vom Wohnzimmer im Erdgeschoss ist die zur Südseite ausgerichtete Terrasse zugänglich.

Das Kellergeschoss ist über eine Kellerausentreppe an der Westseite zugänglich. Die Innentreppe erschliesst das Keller-, Erd- und Dachgeschoss. Der Spitzboden ist teilweise wohnraumähnlich ausgebaut.

Wohnfläche²

In der Bauakte ist folgende Wohnfläche im Erd- und Dachgeschoss ausgewiesen:

Erdgeschoß	63,07 m ²
Dachgeschoß	41,41 m ²
<hr/>	
Wohnfläche gesamt	104,48 m ²

Besonderheiten

Die Wohnfläche ist um den nicht vorhandenen Balkon im Dachgeschoss korrigiert.

Modernisierungen

Es wurden Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung durchgeführt.

² Bauakte Märkischer Kreis Bauschein Nr. 02.1961.001 „Errichtung Doppelhaushälfte“ vom 14.12.1987

Lageplan (ohne Maßstab)



Fotos



Foto Nr. 1 Straßenansicht mit Zugang zum Garten



Foto Nr. 2 Hauseingang