

Ditmar Alfes

Diplom-Sachverständiger (DIA)
für die Bewertung von bebauten und
unbebauten Grundstücken, für Mieten und
Pachten

Grafenstraße 44, 59821 Arnsberg
02931-52980 / alfes@immobilien-alfes.de
Aktenzeichen: AG-A-02-22

Exposee

zum Gutachten über den Verkehrswert des bebauten Grundstücks

Bachumer Weg 14
59757 Arnsberg

Grundbuch v. Neheim-Hüsten
Blatt: 12934



Auftraggeber : Amtsgericht Arnsberg
Aktenzeichen: 026 K 007/21

Wertermittlungstichtag:
Freitag, 4. November 2022

Dieses Exposee stellt lediglich eine Kurzinformation dar.
Maßgeblich ist der detaillierte Inhalt des Gutachtens.

Kurzbeschreibung

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um eine teilunterkellerte Doppelhaushälfte mit Erd- und ausgebautem Dachgeschoss.

Die Bauakte beginnt in 1960 mit dem Anbau eines Zimmers im Erdgeschoss. Auf Grund der Bauweise ist von einem deutlich älteren Baujahr des bereits zu diesem Zeitpunkt vorhandenen Gebäudes auszugehen. Das fiktive Baujahr des Gesamtgebäudes wird auf ca. 1940 geschätzt wird.

Die Fenster wurden lt. Auskunft in 2011 erneuert und bestehen aus Kunststoff mit Isolierverglasung und Rollläden im Erd- und ohne Rollläden im Dachgeschoss. Beheizt wird das Gebäude mit einer Gastherme mit daran angeschlossenen Warmwasserspeicher.

Die Hauseingangstür wurde lt. Auskunft 2013 erneuert.



Ansicht Nord



Ansicht Nordwest

Besonderheiten / Baulasten / Dienstbarkeiten / Erschließungskosten

Lt. schriftlicher Auskunft sind weder im Baulastenverzeichnis der Stadt Arnsberg noch im beim Hochsauerlandkreis geführten Verzeichnis der Altstandorte und Altablagerungen Eintragungen vorhanden.

Auch im Grundbuch liegen keine wertrelevanten Eintragungen vor.

Lt. Auskunft der Stadt Arnsberg fallen für den erstmaligen Ausbau der Erschließungsanlage keine Erschließungskosten mehr an. Das Grundstück gilt somit als erschließungskostenbeitragsfrei. Spätere Veränderungen der Erschließungsanlage unterliegen darüber hinaus dem Kommunalabgabengesetz in Verbindung mit der Gemeindefestsetzung.

Grundrisse und Flächenangaben

Die innerhalb dieses Gutachtens verwandten Grundrisse wurden der Bauakte entnommen. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es sich hierbei ggf. nicht um maßgetreue Darstellungen, sondern um Grundrisse handelt, welche der Bewertung und einer Vorstellung der räumlichen Anordnung dienen sollen.

Die angesetzten Wohn- und Nutzflächen wurden, soweit möglich, ebenfalls der Bauakte entnommen bzw. basieren tlw. auf dem im Ortstermin stichprobenweise genommenen Aufmaß wobei nochmals darauf hingewiesen wird, dass die Angaben nicht zwingend mit denen in der Örtlichkeit exakt übereinstimmen müssen.

Die Geschosse stellen sich danach im Einzelnen wie folgt dar:

Kellergeschoss

Nur das Vorderhaus (Westseite) ist mit zwei Kellerräumen unterkellert. Der Bodenbelag besteht im Keller 1 (Waschkeller) aus Fliesen, im Keller 2 mit der Heizung und dem Warmwasserspeicher aus Estrich.

Die Wände sind überw. verputzt und tlw. gefliest.



Erdgeschoss

Das Erdgeschoss ist in den Anbauten aufgeteilt in Flur, Küche, Wohnen, und Abstellraum (tats. genutzt als Wohnzimmer) und im um 4 Stufen höher liegenden Erdgeschoss des Vorderhauses in zwei Zimmer.



Der Abstellraum, das Wohnzimmer und das Arbeitszimmer 2 sind als gefangene Räume nur durch die vorgelagerten Räume zu erreichen. Der Zugang zur Freifläche besteht nur durch die Haustür.

Die Bodenbeläge bestehen in den Anbauten aus Fliesen, im Vorderhaus aus Laminat.

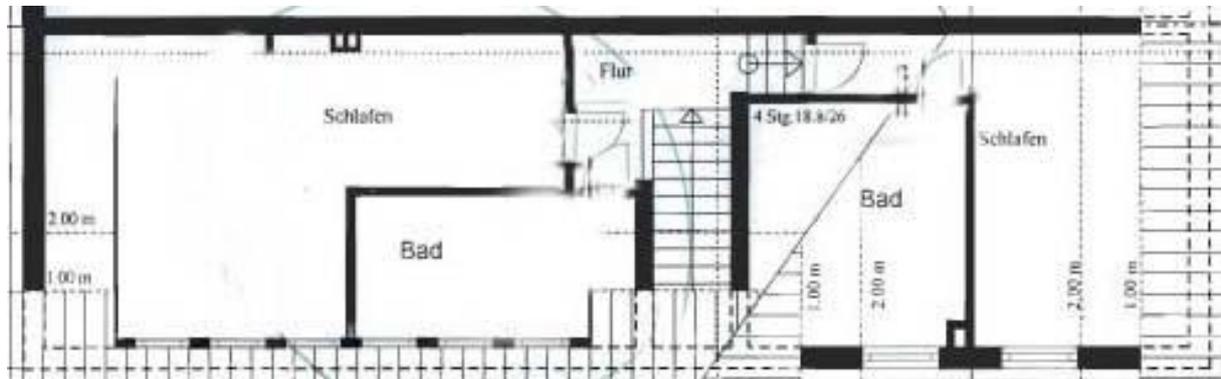
EG-

Flur	5,28 m ²
Küche	16,57 m ²
Wohnen	14,01 m ²
Abst.-R.	21,60 m ²
Arbeiten 1	13,50 m ²
Arbeiten 2	13,47 m ²

84,43 m ²

Dachgeschoss

Im Dachgeschoss befinden sich im Vorderhaus und im Anbau jeweils ein Schlafzimmer und ein Bad. Die Räume im Vorderhaus liegen auch im Dachgeschoss um 4 Stufen höher.



Die Bodenbeläge bestehen im Vorderhaus im Schlafzimmer aus Laminat und im Bad aus Estrich.

Im Schlafzimmer im Anbau wurden als Bodenbelag auf den Dielen der Holzbalkendecke geschliffene Holzdielen verlegt, allerdings nicht vollflächig. Im Randbereich fehlen tlw. die aufgelegten Dielen.

Das nur vom Schlafzimmer aus zugängliche Bad im Vorderhaus wurde nach einem Wasserschaden noch nicht wieder fertiggestellt und dient derzeit als Abstellraum.

Das teilgeflieste Bad im Anbau ist ausgestattet mit Badewanne, gemauertem Einbaumöbel mit 2 Waschtischen, begehbare Dusche und wandhängendem WC.

DG-

Flur	3,52 m ²
Bad Anbau	7,31 m ²
Schlafen Anbau	25,23 m ²
Schlafen Vorderhaus	13,26 m ²
Bad Vorderhaus	4,37 m ²

53,69 m²

Bauweise und Ausstattung¹

Fundamente	vermtl. Beton
Außenmauerwerk:	massives Mauerwerk
Dachkonstruktion:	Satteldach, Dacheindeckung tlw. mit Ton-, tlw. mit Betondachsteinen. Zimmeranbau: Flachdach mit Wellplatten
Rinnen und Fallrohre	Zink
Geschossdecken:	Holzbalkendecken
Innenwände:	überw. massives Mauerwerk
Treppen:	Massivtreppen zum KG und zur Halbetage zum Vorderhaus. Holzterasse von der Halbetage zum DG. Einschubterasse zum Spitzboden
Fassade:	Reibputz, farblich abgesetzter Sockelputz
Fußböden:	KG: tlw. Fliesen, tlw. Estrich EG: überw. Fliesen, tlw. Parkett, Laminat im Vorderhaus DG: aufgelegte Holzdielen im SZ, Laminat im KZ, Fliesen im Bad
Wandflächen	KG: überw. Putz, tlw. Fliesen EG: überw. Putz im Küchenbereich teilgefließt DG: überw. Putz, Bad teilgefließt
Deckenflächen:	KG: tlw. Gipskarton, tlw. Profilholz EG: Putz DG: Putz
Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung und Rollläden nur im EG
Türen / Tore:	Aluminiumhaustür mit Verglasung
Sanitäre Ausstattung:	Bad im DG Anbau: begehbare Dusche, gemauertes Einbaumöbel mit 2 Waschtischen, wandh. WC, Badewanne Bad im DG Vorderhaus: nach Wasserschaden noch nicht wieder hergestellt. Badewanne noch vorhanden
Elektroinstallation:	Im Zuge der Renovierung in 2011 überw. erneuert. Breitbandkabel vorh.. Erneuerte Zählertafel im Treppenabgang zum KG.
Heizung/Warmwasser:	Gasetagenheizung (lt. Auskunft Bj. 2011) mit angeschlossenem Speicher für die zentr. Warmwasserversorgung. Fußbodenheizung im EG und im Bad DG des Anbaus. Badheizkörper im Bad Anbau, sonst Flachheizkörper mit Thermostatventil.
Sonstige technische Ausstattung / Zubehör:	

¹ Die Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattungsmerkmale und dienen der Charakterisierung und nicht der vollständigen Objektbeschreibung. Teilbereiche können hiervon abweichend ausgeführt sein. Ggf. wurden übergeordnete Baubegriffe verwandt. Beschreibungen der nicht sichtbaren Bauteile beruhen auf Auskünften während des Ortstermins, den vorliegenden Bauunterlagen oder Annahmen. Bauteile wurde nicht geöffnet. Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass seitens des Sachverständigen keine Funktionsprüfung der technischen Einrichtungen, keine Prüfung der statischen Erfordernisse und keine Prüfung ggf. vorhandener Kunstschieferplatten oder anderweitiger Baumaterialien auf Asbest oder andere Schadstoffe vorgenommen oder veranlasst wurden.

a) Zusammenfassung der wichtigsten Kennzahlen und Ergebnisse

Zusammenfassende Objektbeschreibung: Teilunterkellerte Einfamiendoppelhaushälfte, fikt. Bj. 1966. Die Gesamtwohnfläche beträgt ca. 115 m² zzgl. Abst.-Raum. Das Bewertungsgrundstück ist 576 m² groß. Der Minderbetrag für besondere objektspezifische Merkmale wird auf -30.000 € geschätzt. Ein Energieausweis lag für dieses Gutachten nicht vor.

Mieter (zum Stichtag): Vom Eigentümer bewohnt

Katasterangaben

Gemarkung	Flur	Flurstück	Größe in m ²
Neheim-Hüsten	4	1927	576 m ²

Grundbuchdaten

Amtsgericht	Grundbuch von	Blatt
Arnsberg	Neheim-Hüsten	12934

Planungsrechtliche Gegebenheiten / Nutzungsschablone / Erschließung / Hausanschlüsse

Bebauungsplan. NH 5, Am Knapp	Art und Maß der baul. Nutzung	WR	Grundfl.-Zahl (GRZ)	0,4
	Bauweise	o	Geschossfl.-Zahl GFZ	0,8
	Geschosszahl	II	Dachneigung	

Erschließungskosten	frei	Hausanschlüsse:	Wasser/Abwasser/Strom/Gas/Kabel/Telefon
---------------------	------	-----------------	---

Umlegungs- oder Sanierungsgebiet	nein	Denkmalschutz	nein
----------------------------------	------	---------------	------

Baulasten

./.

Dienstbarkeiten und Eintragungen im Grundbuch

./.

Immissionen

./.

Kennzahlen der Berechnungsverfahren:

Allgemein		Sachwert		Ertragswert		Vergleichswert	
Bodenwert	133.056 €	BGF o. Garage	228 m ²	LZ			
GND	80	Marktanz.	10%	Rohrertrag			
RND	24			Reinertrag Grst.			
		Sachwert	225.989 €	Ertragswert			

Verkehrswert :

225.000 €