

Gutachtennummer: 2024/01/16
Gutachtenerstellung: 17.04.2024
Aktenzeichen: 27 K 6/23

EXPOSÉ

**über den Verkehrswert gemäß § 194 BauGB für das
mit einem Zweifamilienhaus und Garage bebaute
Grundstück Bahnhofstrasse 1a, 58840 Plettenberg**

DIPL.-ING. ARCHITEKTIN
URSULA TRIMPOP
PLANUNG UND BAUMANAGEMENT

DIPL.-ING. BERATENDER ING.
MARKUS TROMPETTER
VON DER SIHK ZU HAGEN
ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER
SACHVERSTÄNDIGER FÜR SCHÄDEN AN GEBÄUDEN
STAATL. ANERKANNTER ENERGIEBERATER

DIPL.-ING. ARCHITEKT
HANS-MARTIN SCHULTE
PLANUNG UND BAUMANAGEMENT

B.S.C. ARCHITEKTIN
SUSANNE BOTZEN
PLANUNG UND BAUMANAGEMENT

DIPL.-ING. ARCHITEKT
FRANK GÄRTNER*
VON DER SIHK ZU HAGEN
ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER
SACHVERSTÄNDIGER FÜR BEWERTUNG VON
BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN

*ANGESTELLTER ARCHITEKT



Der Verkehrswert wurde zum Wertermittlungstichtag 19.03.2024 ermittelt mit:

******* 212.000,00 € *******

Grundstück:

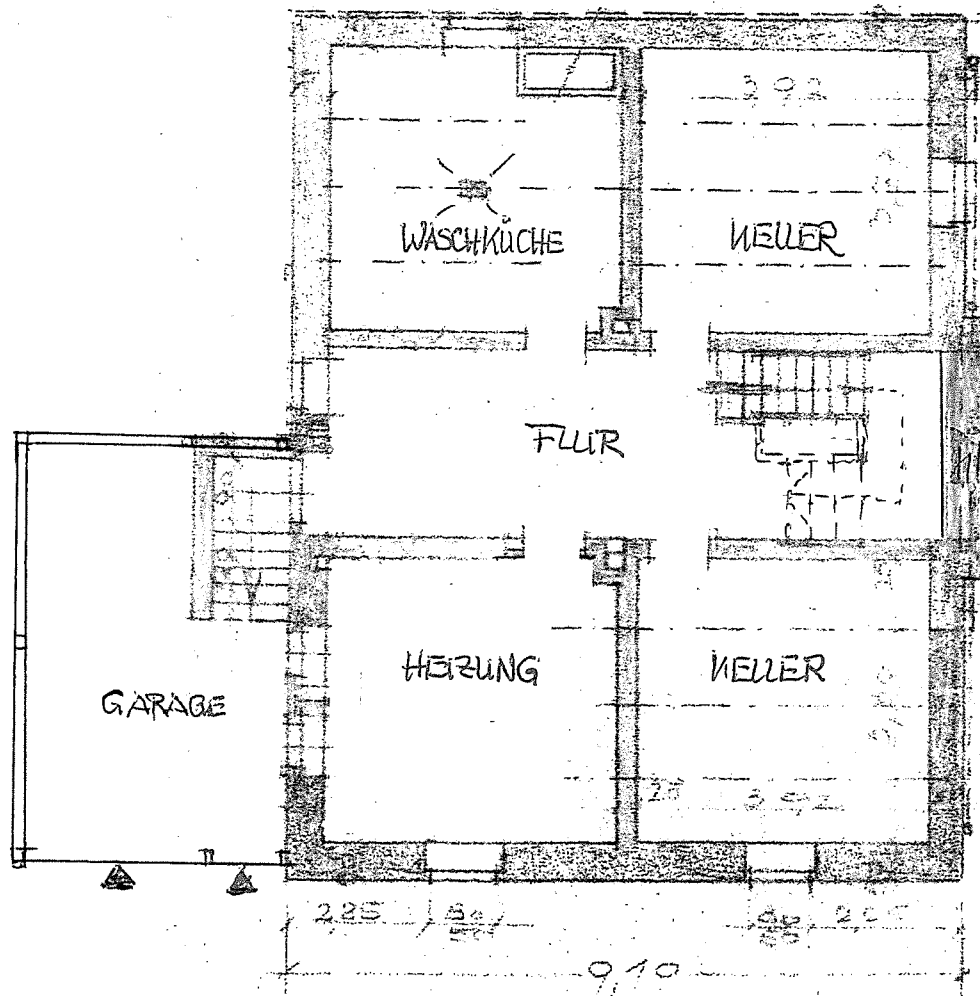
Nördlich vom Stadtzentrum Plettenberg gelegen.
Zum Stadtzentrum von Plettenberg ca. 1,80 km.
Grundstücksgröße: 444,00 m².
Eckgrundstück unregelmäßig zugeschnitten.
Das Grundstück ist erschlossen. Das Bewertungsgrundstück gilt nach dem BauGB als erschließungsbeitragsfrei.
Im Flächennutzungsplan der Stadt Plettenberg ist das Bewertungsgrundstück als Gewerbliche Baufläche ausgewiesen.
Ein Bebauungsplan liegt nicht vor. Die planungsrechtliche Beurteilung richtet sich nach §34 BauGB (im Zusammenhang bebaute Ortsteile). Es sind Orientierungswerte eines Mischgebietes nach § 17 BauNVO anzunehmen.
Nach Auskunft der Stadt Plettenberg besteht eine Vereinigungsbau last mit dem Nachbargrundstück Bahnhofstraße 1b.
Das Grundstück ist Altlastenfrei und es besteht keine Wohnungsbindung.

BAUTEIL 1
Wohngebäude:

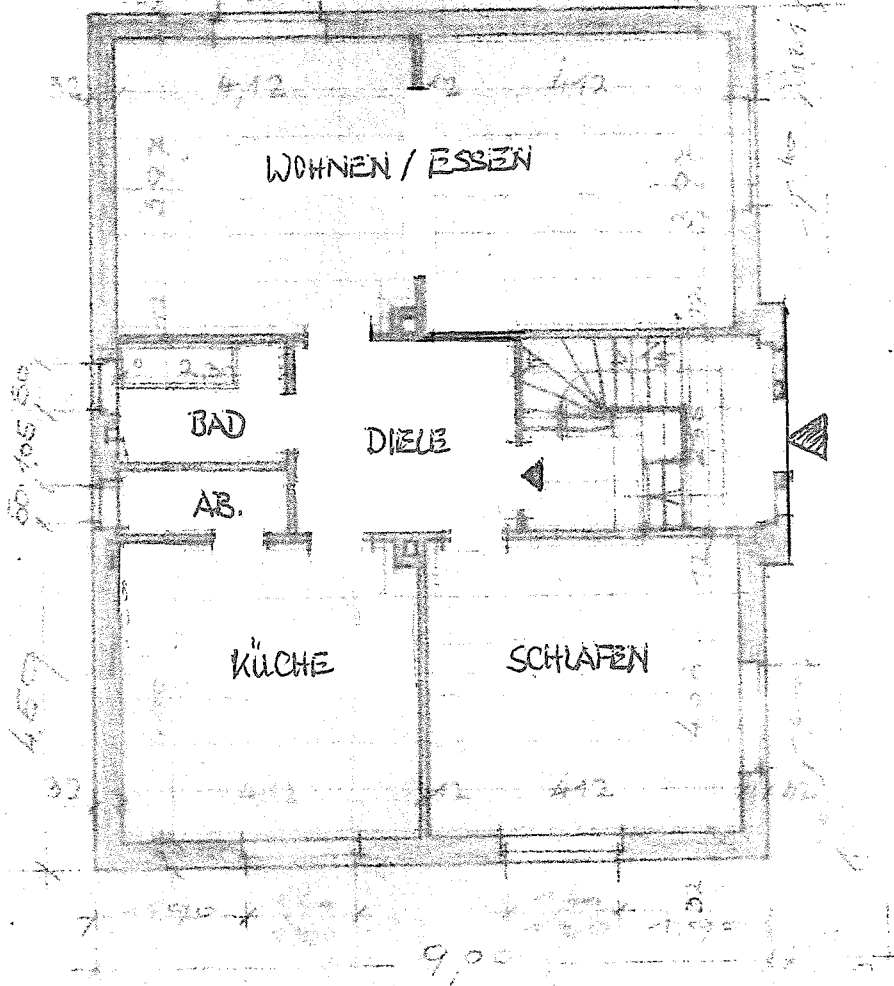
II-geschossiges Zweifamilienhaus bestehend aus Kellergeschoss, Erdgeschoss, Obergeschoss, ausgebautem Dachgeschoss und nicht ausgebautem Spitzboden.
Konstruktionsart: Massivbauweise. Gründung: Fundamente und Bodenplatte aus Beton. Wände: Überwiegend Mauerwerk.
Decken: Massive Stahlträgerdecke über dem Kellergeschoss. Holzbalkendecken über den anderen Geschossen.
Treppen: Massive Treppe zum Kellergeschoss, Holztreppe zu den anderen Geschossen, Einschubtreppe zum Spitzboden.
Dach als Holzkonstruktion.
Verputzte und gestrichene Fassadenflächen.
Satteldach mit Ziegelsteineindeckung.
Fenster überwiegend aus Kunststoff mit Isolierverglasung und Kunststoffrollläden manuell bedienbar.
Gaszentralheizung, Beheizung über Flachheizkörper und Rippenheizkörper.
Warmwasserversorgung: Zentraler Warmwasserspeicher über die Heizungsanlage.
Baujahr: ca. 1936
Wohnfläche: ca. 215,00 m²

BAUTEIL 2
Garage:

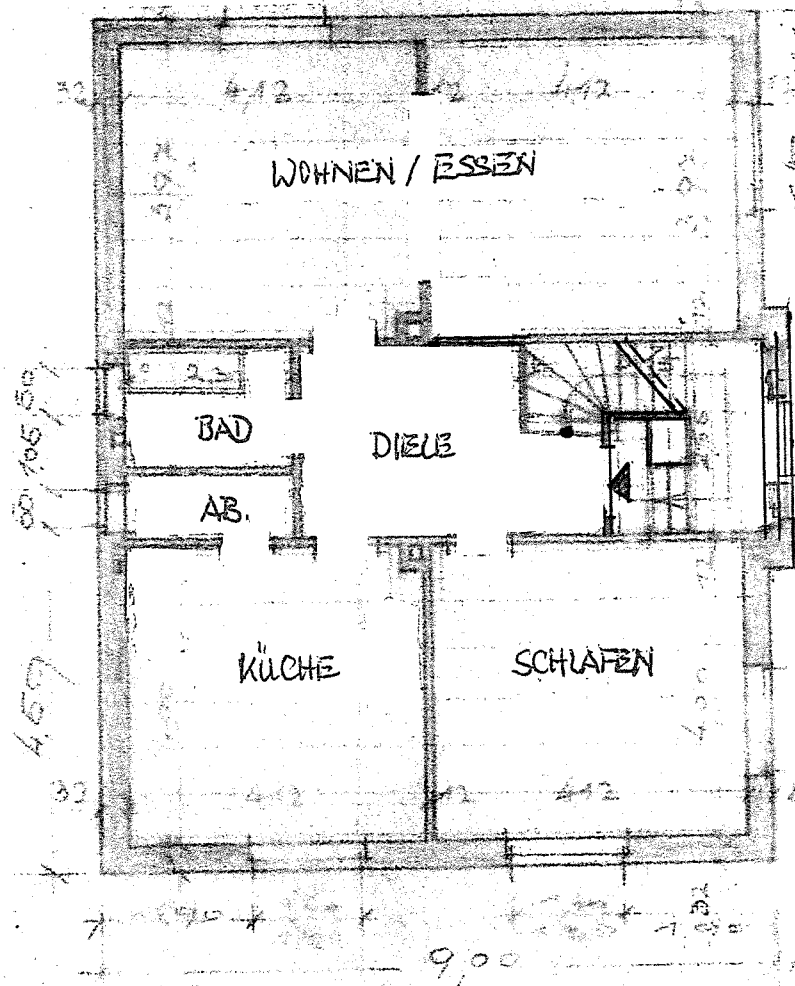
I-geschossiges Gebäude mit Flachdach und Außenentwässerung.
Tür, Tor und Fassaden aus Stahlblech. Dachkonstruktion und Innenverkleidungen der Außenwände aus Holz.
Dachabdichtungen aus Bitumenbahnen.
Baujahr: ca. 1982
Brutto-Grundfläche: 20,00 m²



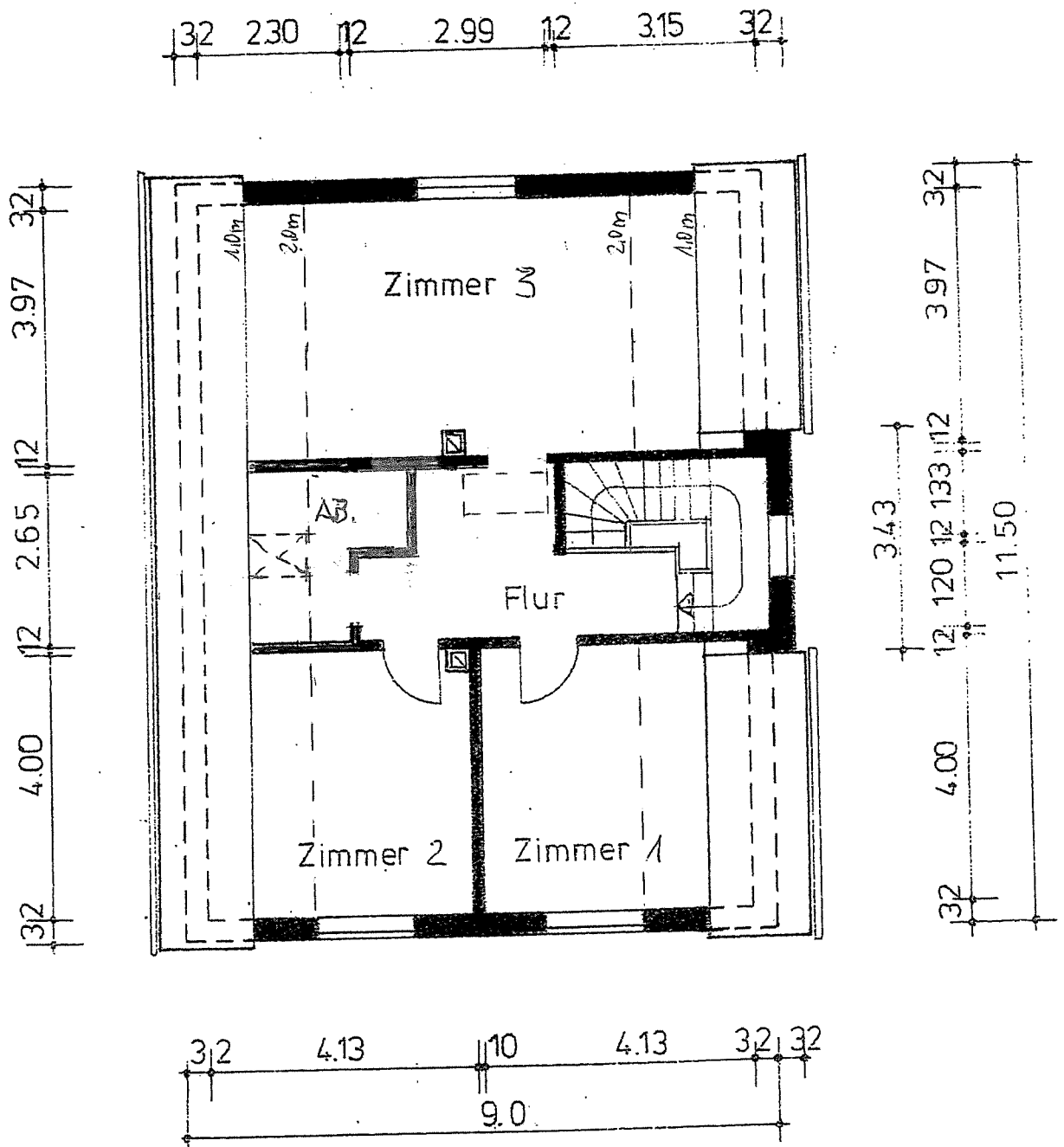
NEUERGESCHOSS



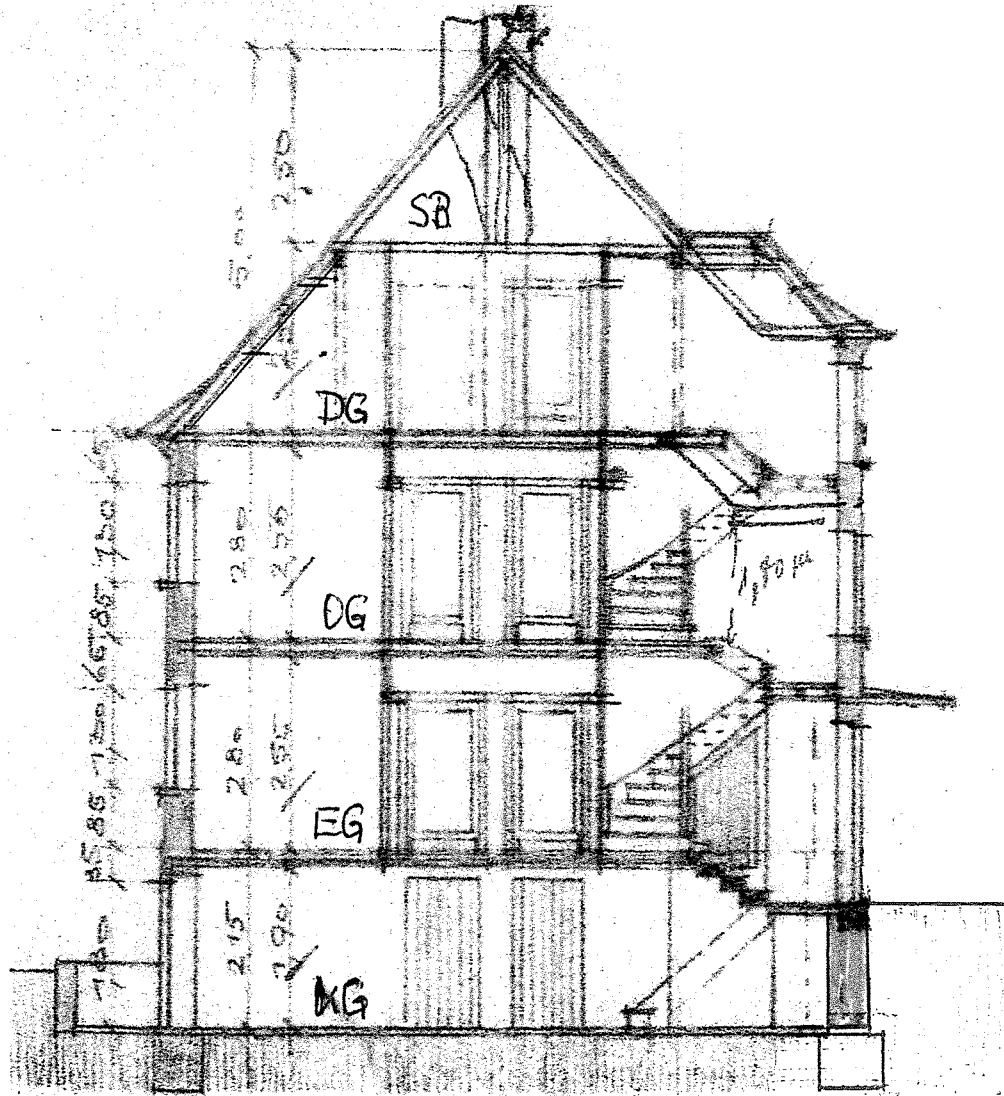
ERDGESCHOSS



OBERGESCHOSS



DACHGESCHOSS



QUERSCHNITT