

**Gutachtennummer:** 2025/03/01  
**Gutachtenerstellung:** 02.06.2025  
**Aktenzeichen:** 027 K 6/24

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

## EXPOSÉ

**über den Verkehrswert gemäß § 194 BauGB für das  
mit einem Einfamilienhaus und Garage bebaute  
Grundstück Am Gringel 11, 58840 Plettenberg**



**Der Verkehrswert wurde zum Wertermittlungsstichtag 14.04.2025 ermittelt mit:**

**\*\*\*\*\* 230.000,00 € \*\*\*\*\***

**MTT - LÜDENSCHIED**  
HEEDFELDER STRASSE 20  
58509 LÜDENSCHIED  
TEL.: 02351/3402 • FAX: 02351/3403  
MAIL: POST@M-T-T.DE

**MTT - ISERLOHN**  
FELDMARKRING 240  
58640 ISERLOHN  
TEL.: 02371/8323362 • FAX: 02371/3516935  
MAIL: ISERLOHN@M-T-T.DE

**MTT - PLETTENBERG**  
BÖDDINGHAUSER WEG 28  
58840 PLETTENBERG  
TEL. 02391/606224 • FAX: 02391/606223  
MAIL: PLETTENBERG@M-T-T.DE

**Grundstück:**

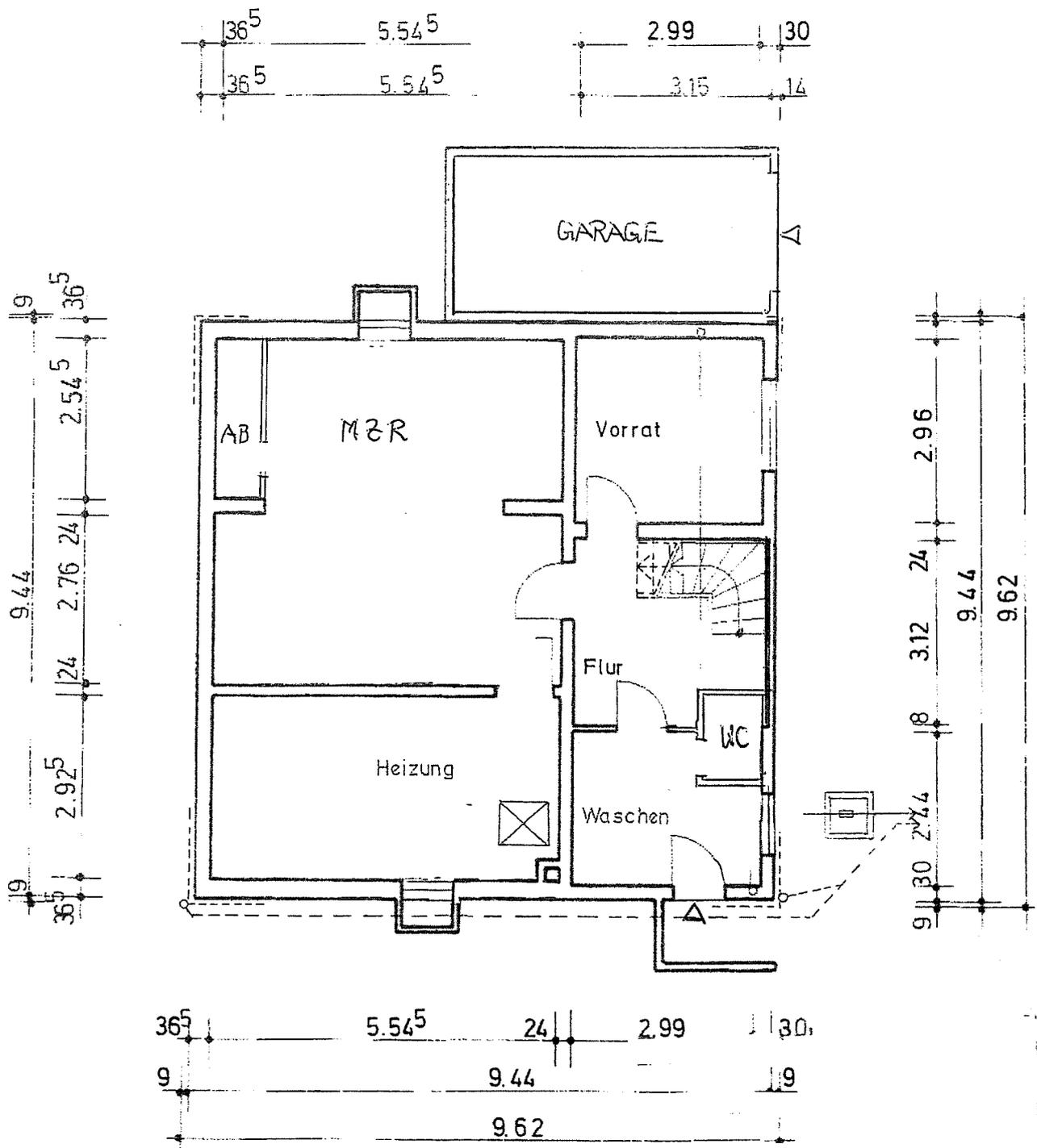
Nordwestlich vom Stadtzentrum Plettenberg.  
Zum Stadtzentrum ca. 4,5 km.  
Grundstücksgröße: 1.242,00 m<sup>2</sup>  
Reihengrundstück, regelmäßig zugeschnitten.  
Das Grundstück ist erschlossen.  
Das Bewertungsgrundstück gilt nach dem BauGB als erschließungsbeitragsfrei.  
Im Flächennutzungsplan ist das Bewertungsgrundstück als Wohnbaufläche dargestellt.  
Ein Bebauungsplan liegt nicht vor.  
Die planungsrechtliche Beurteilung richtet sich nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile).  
Baugenehmigung: 1978 Neubau eines Wohnhauses mit Pkw-Garage.  
Nach Auskunft der Behörden besteht keine Baulasteintragung, keine Eintragung im Altlastenkataster und keine Wohnungsbindung.

**Bauteil 1:**  
**Wohngebäude:**

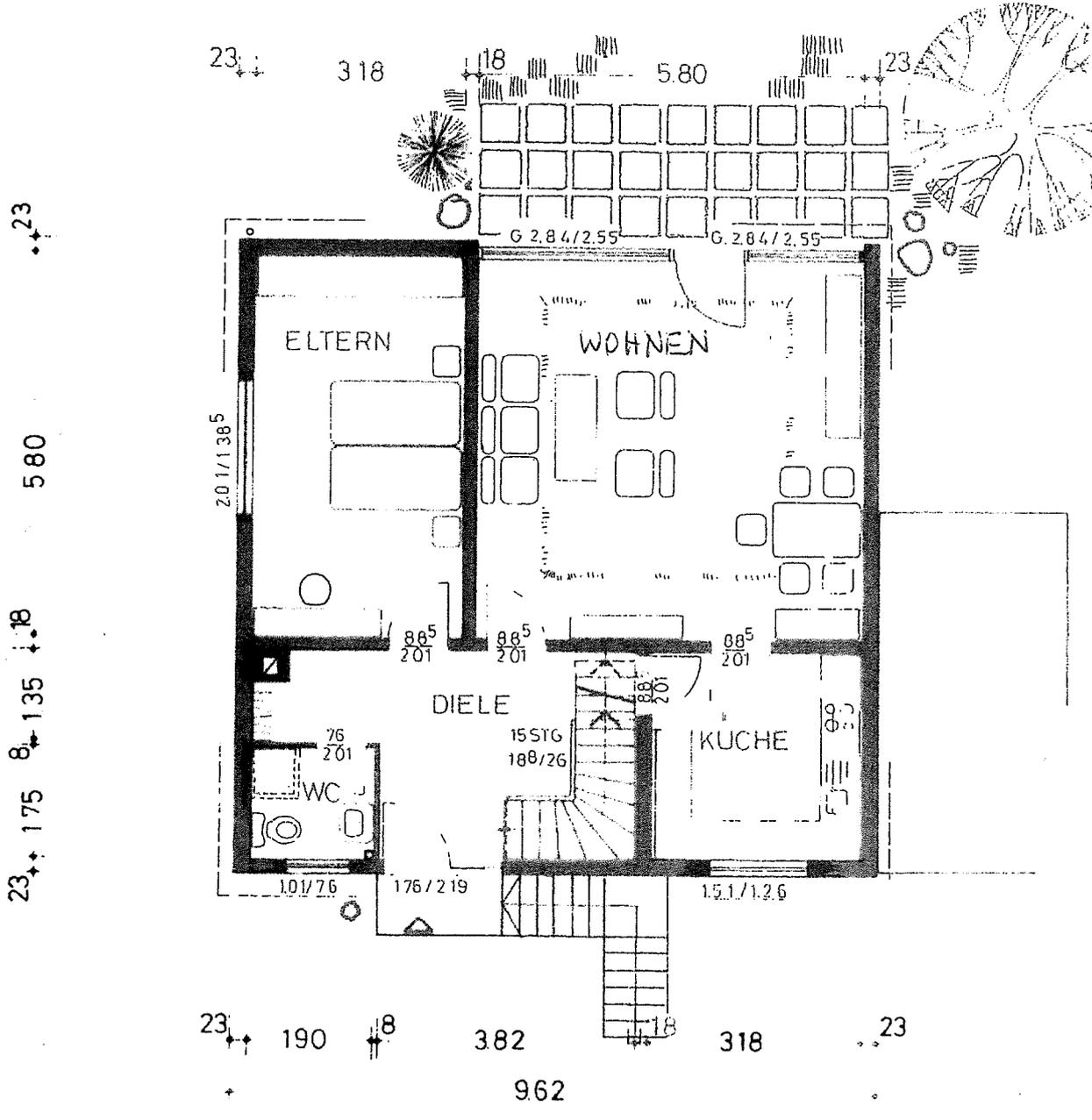
I-geschossiges Einfamilienwohnhaus bestehend aus Kellergeschoss, Erdgeschoss und ausgebautem Dachgeschoss.  
Massivbauweise. Fundamente und Bodenplatte aus Beton.  
Kellerwände überwiegend aus Mauerwerk, Wände Erd- und Dachgeschoss überwiegend aus Stahlbeton-Fertigteilen.  
Decken: Keller- und Erdgeschoss aus Stahlbeton, Dachgeschoss Holzbalkenkonstruktion.  
Treppen: Stahlkonstruktion mit Holzstufen.  
Dach: Holzkonstruktion. Satteldach mit Betondachsteineindeckung.  
Fassaden: Überwiegend Stahlbeton mit strukturierter Oberfläche, Sockelflächen überwiegend mit Klinkerriemchen verkleidet und teilweise verputzt.  
Fenster und Türen überwiegend aus Aluminium mit Isolierverglasung und Kunststoffrollläden manuell bedienbar, Kellergeschoss mit Holzfenstern und Stahlkellerfenstern, Wohnzimmerfenster mit besonderem, raumhohem Fenster aus Stahlrohrrahmen und integrierter Heizung.  
Heizungsinstallation: Gaszentralheizung im Kellergeschoss.  
Warmwasserversorgung über zentralen Warmwasserspeicher im Kellergeschoss.  
Baujahr: Ca. 1979. Wohnfläche: Ca. 124,00 m<sup>2</sup>.

**Bauteil 2:**  
**PKW-Garage:**

I-geschossiges Gebäude mit Flachdach.  
Konstruktionsart: Stahlbeton-Fertigbauweise.  
Sektionaltor elektrisch bedienbar.  
Baujahr: Ca. 1979

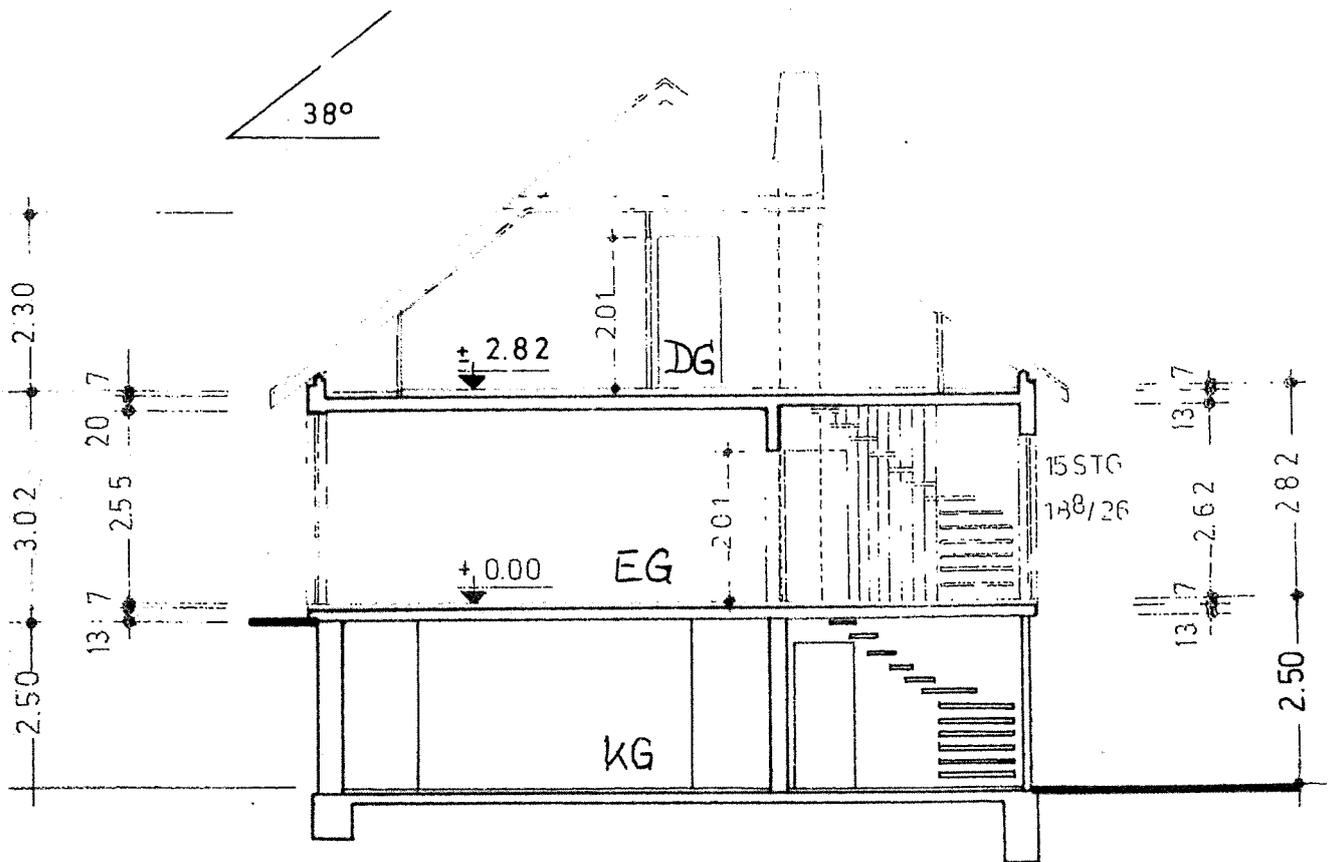


NEUERGESCHOSS

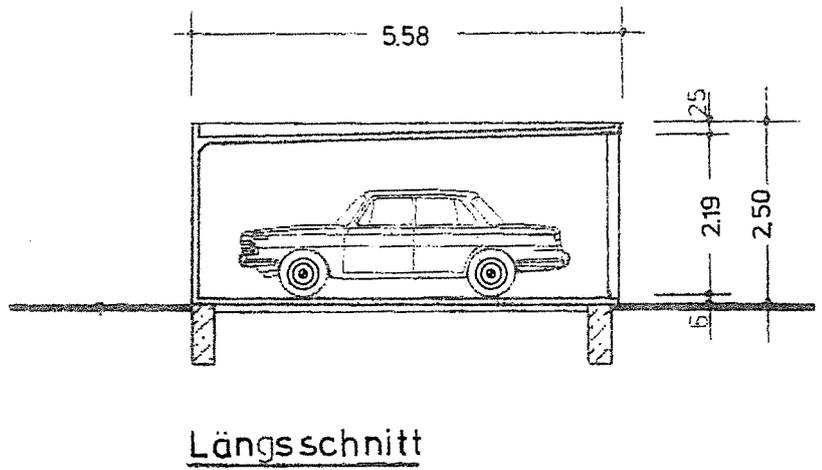
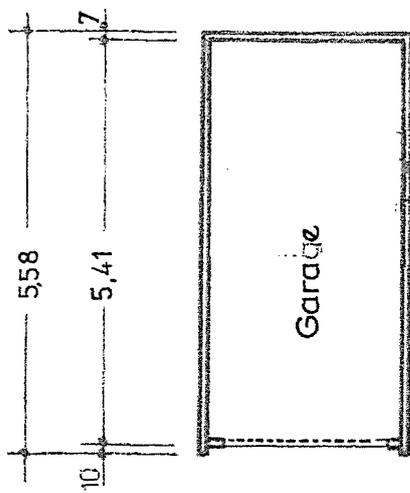
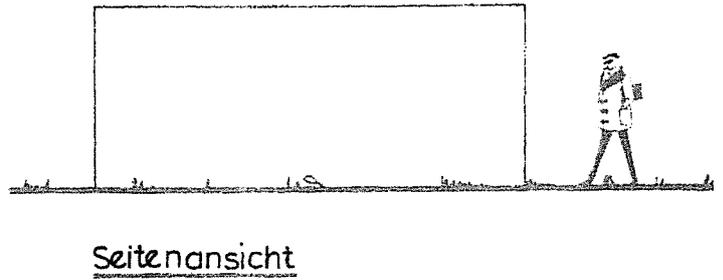
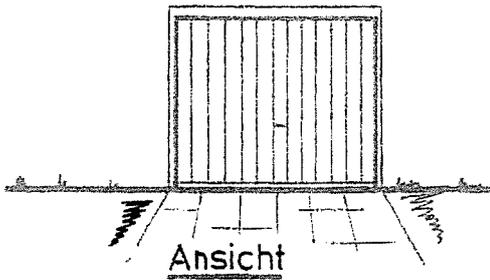


ERDGESCHOSS





QUERSCHNITT



GARAGE