

Gutachtennummer: 2025/01/03
Gutachtenerstellung: 22.04.2025
Aktenzeichen: 027 K 9/24

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. SC. 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 Zweifamilienhaus und Garage bebaute
Grundstück Ratscheller Weg 54, 58840 Plettenberg



Der Verkehrswert wurde zum Wertermittlungsstichtag 26.02.2025 ermittelt mit:

***** **250.000,00 €** *****

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:

Südlich vom Stadtzentrum Plettenberg.

Zum Stadtzentrum ca. 1,5 km.

Grundstücksgröße: 892,00 m²

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: 1933 Neubau eines Zweifamilienhauses

1966 Wohnhausanbau

1970 Neubau Garage und Stützwand

1997 Einbau einer Dachgaube

Nach Auskunft der Stadtverwaltung besteht eine Abstandsflächenbaulast auf dem Bewertungsgrundstück.

Das Grundstück ist Altlastenfrei und nach Auskunft der Stadt Plettenberg besteht keine Wohnungsbindung.

Gebäude:

II-geschossiges Zweifamilienwohnhaus bestehend aus Kellergeschoss, Erdgeschoss, Obergeschoss und ausgebautem Dachgeschoss. Anbau ohne Unterkellerung.

Konstruktionsart: Massivbauweise, Fundamente und Bodenplatte aus Beton.

Kelleraußenwände Bruchsteinmauerwerk, sonst überwiegend Ziegelmauerwerk, Innenwände tlw. Leichtbaukonstruktionen.

Kellerdecke Stahlbeton, sonst Holzbalkendecken.

Anbau mit Betondecken

Holztreppe, Einschubtreppe zum Spitzboden.

Dach Holzkonstruktion. Walm-/Satteldach mit Betondachsteineindeckung, Dachgauben und Erker verschiefert.

Fassaden überwiegend verputzt, Sockelgeschoss Bruchsteinmauerwerk.

Fenster und Türen überwiegend aus Kunststoff mit Isolierverglasung und Kunststoffrollläden manuell bedienbar, tlw. Holzfenster, Außentüren aus Aluminium mit Drahtglas.

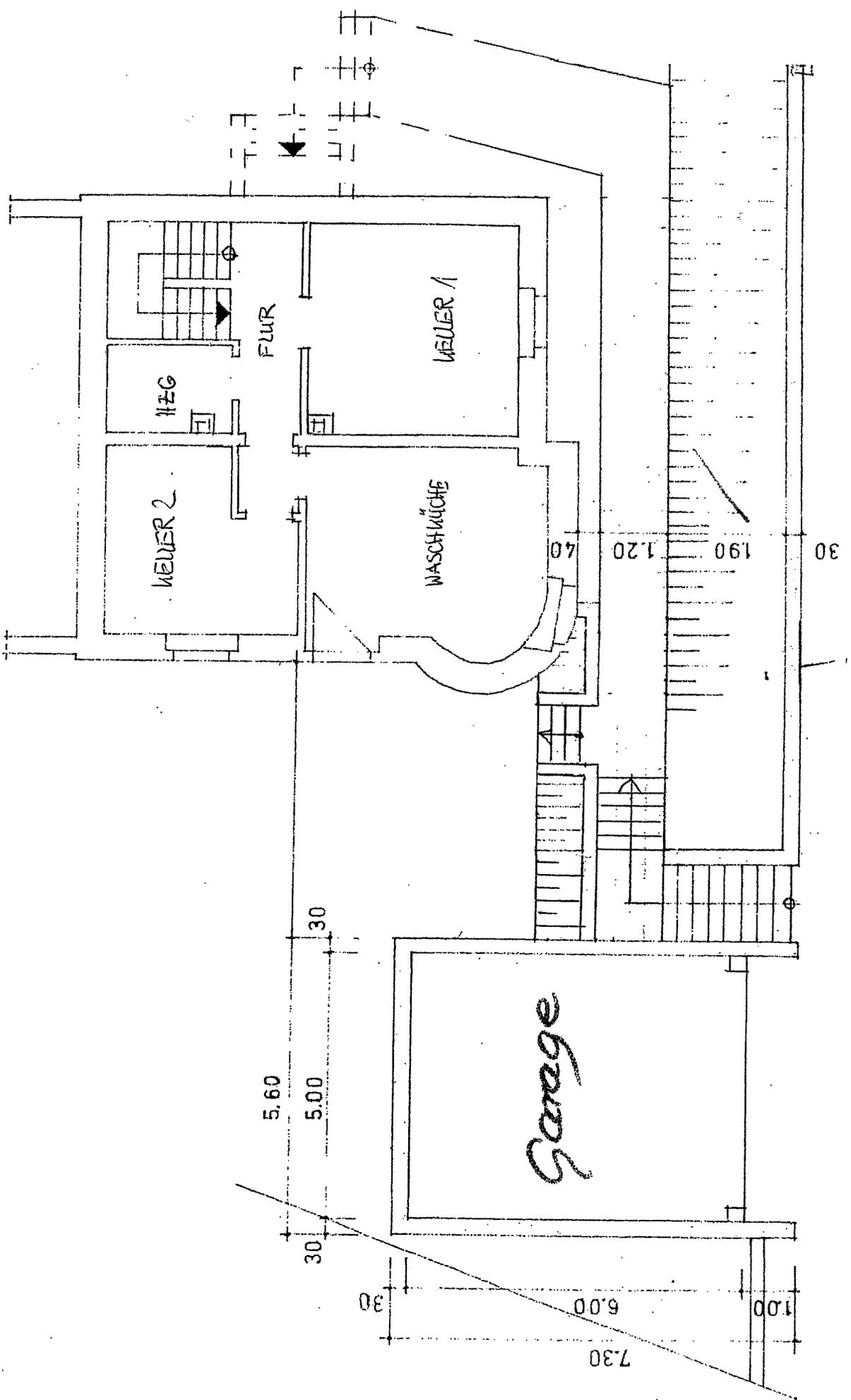
Heizungsinstallation: Gaszentralheizung im Kellergeschoss.

Beheizung tlw. Rippenheizkörper, tlw. Flachheizkörper.

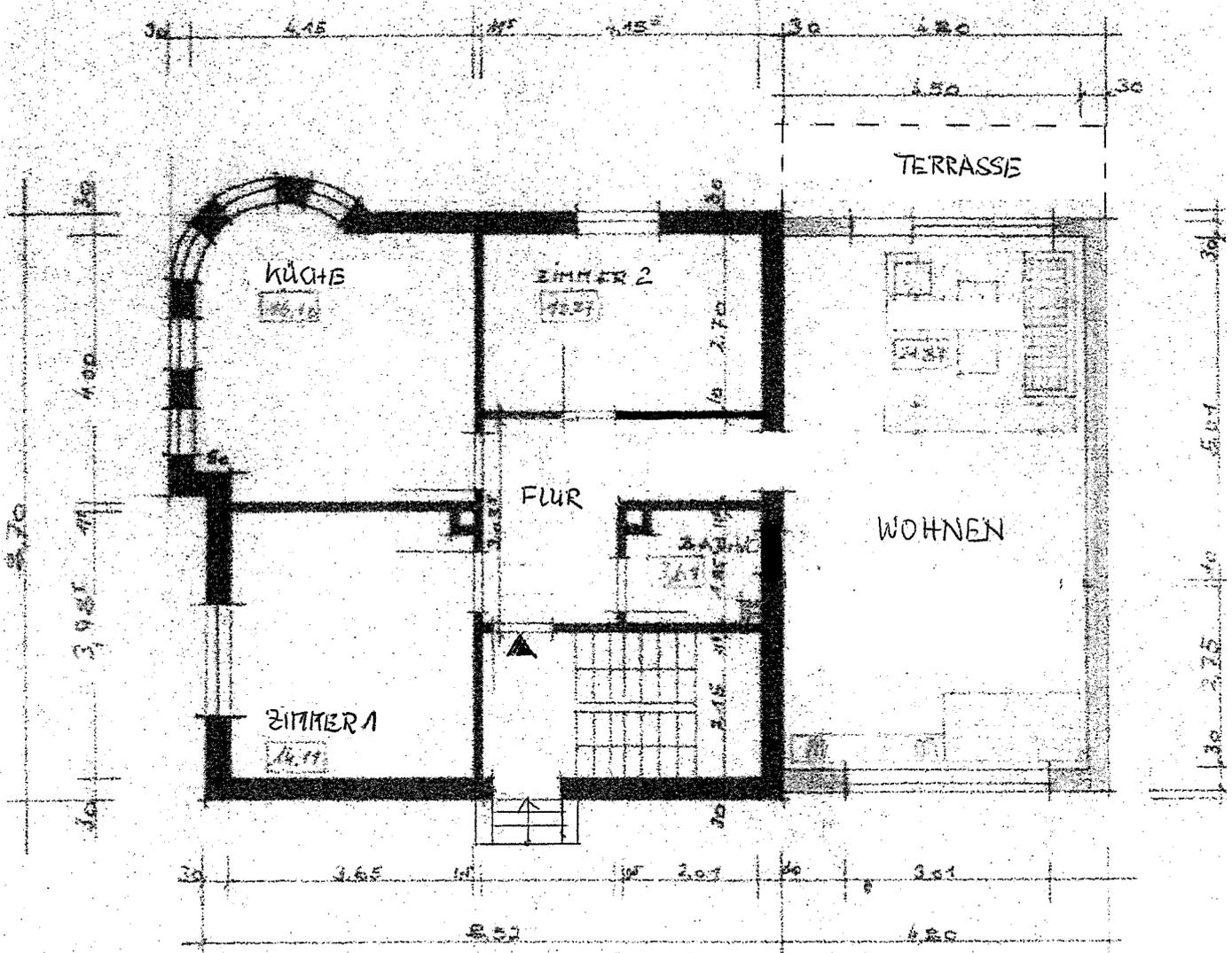
Warmwasserversorgung über zentralen Warmwasserspeicher im Kellergeschoss.

Brutto-Grundfläche: ca. 425,00 m²

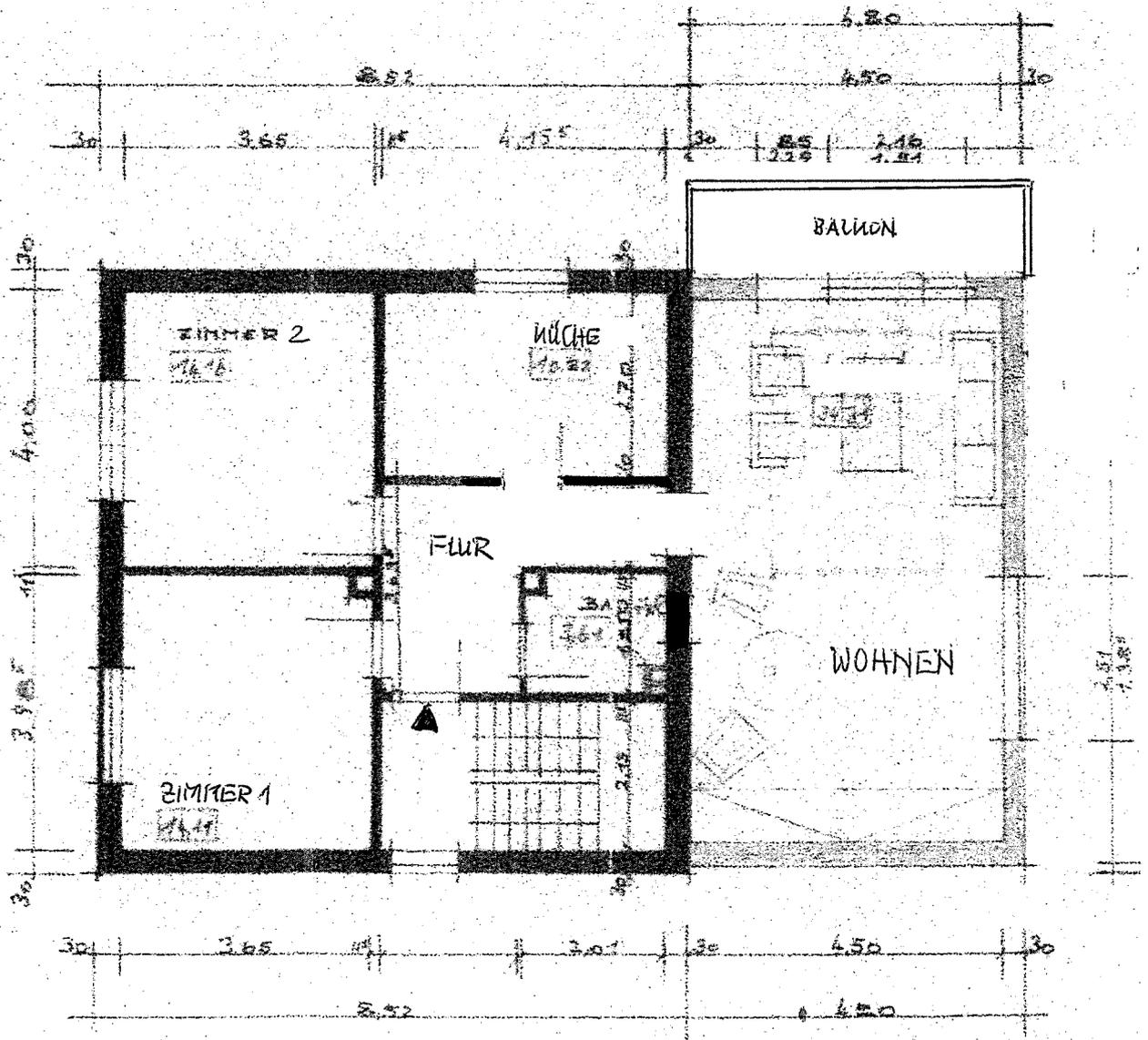
Wohnfläche: ca. 229,00 m².



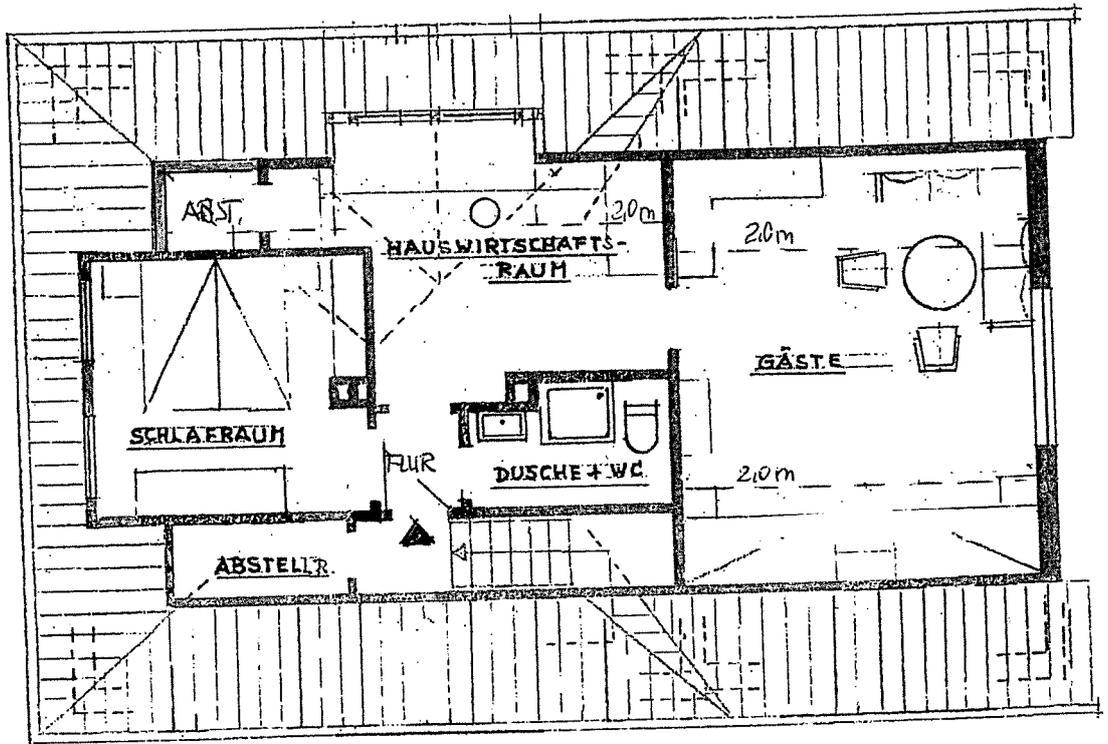
KELLERGE SCHOSS



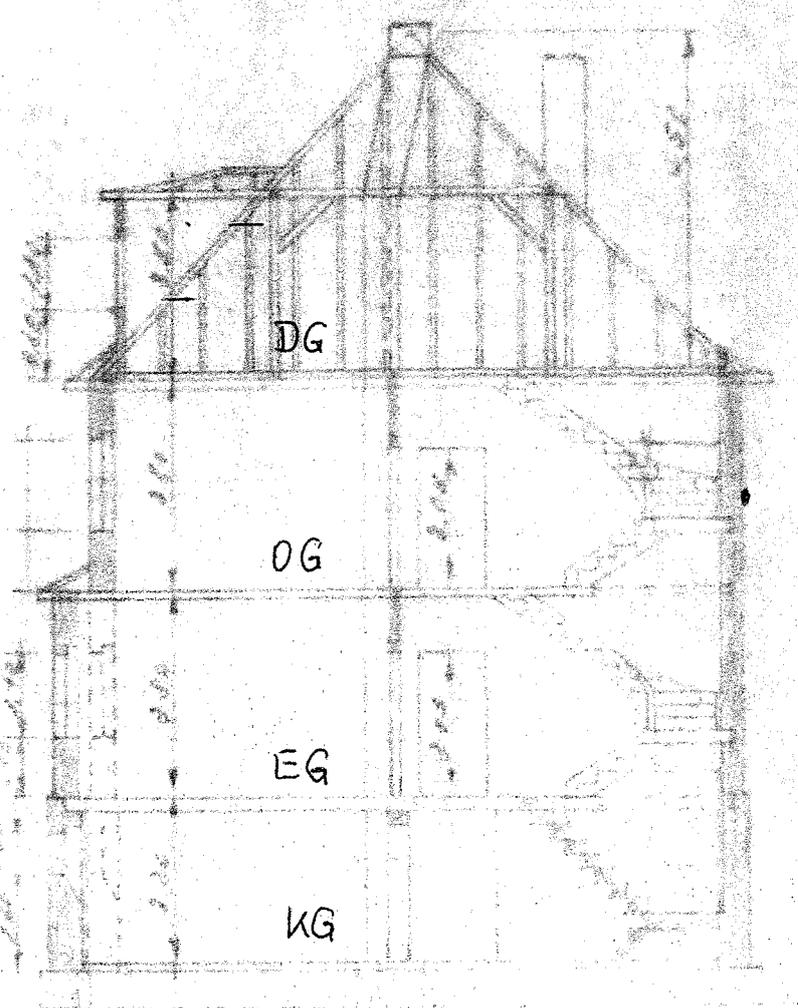
ERDGESCHOSS



OBERGESCHOSS



DACHGESCHOSS



SCHNITT