

MTT Trimpop Trompetter Schulte Botzen, Heedfelder Straße 20, 58509 Lüdenscheid

Gutachtennummer: 2023/03/04
Gutachtenerstellung: 28.07.2023
Aktenzeichen: 002 K 003/22

EXPOSÉ

über den Verkehrswert gemäß § 194 BauGB für
das mit einem Einfamilienhaus im Erbbaurecht
bebaute Grundstück Zilleweg 10, 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 SCHADEN 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 Wertermittlungsstichtag 09.05.2023 ermittelt mit:

***** 212.000,00 € *****

Grundstück:

Ortsteil: Holthausen. Ortslage: Südwestlich vom Stadtzentrum Plettenberg gelegen.

Grundstücksgröße: 593,00 m².

Eckgrundstück, regelmäßig zugeschnitten.

Das Grundstück ist erschlossen. Das Bewertungsgrundstück gilt nach dem BauGB als erschließungsbeitragsfrei.

Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan ist das Grundstück mit folgenden planungsrechtlichen Ausweisungen dargestellt:

Baufläche: WA – Allgemeines Wohngebiet

Zahl der Vollgeschosse: II, Bauweise: Offen,

Grundflächenzahl: 0,40, Geschossflächenzahl: 0,80.

Dachneigung: 25° - 30°.

Das Grundstück ist Baulasten- und Altlastenfrei und es besteht keine Wohnungsbindung.

Gebäude:

I bis II-geschossiges Wohngebäude bestehend aus Erdgeschoss, teilweise ausgebautem Dachgeschoss und teilweise ausgebautem Untergeschoss.

Konstruktionsart: Massivbauweise.

Wände: Überwiegend Mauerwerk.

Decken: Betondecken über UG und EG, Balkenlage im DG.

Treppen: Stahlkonstruktion mit Holzstufen und schmiedeeisernen Geländer.

Dachkonstruktion: Holzbauweise.

Fassaden: Überwiegend Rauputz gestrichen, Sockelflächen mit Kunststeinputz.

Satteldach mit Betondachsteinen.

Fenster, Türen: Überwiegend Holzfenster mit Isolierverglasung und Kunststoff-Rollläden, Stahlkellerfenster, Hauseingangstür Aluminium mit Glasausschnitt.

Heizungsinstallation: Gaszentralheizung, Beheizung überwiegend über Flachheizkörper mit Thermostatventilen. Es gibt einen zusätzlichen Festbrennstoffofen, der von Hand mit Brennmaterial beschickt werden muss.

Warmwasserversorgung über Gaszentralheizung.

Baujahr: Ca. 1978.

Wohnfläche: Ca. 184,00 m²

Nebengebäude:

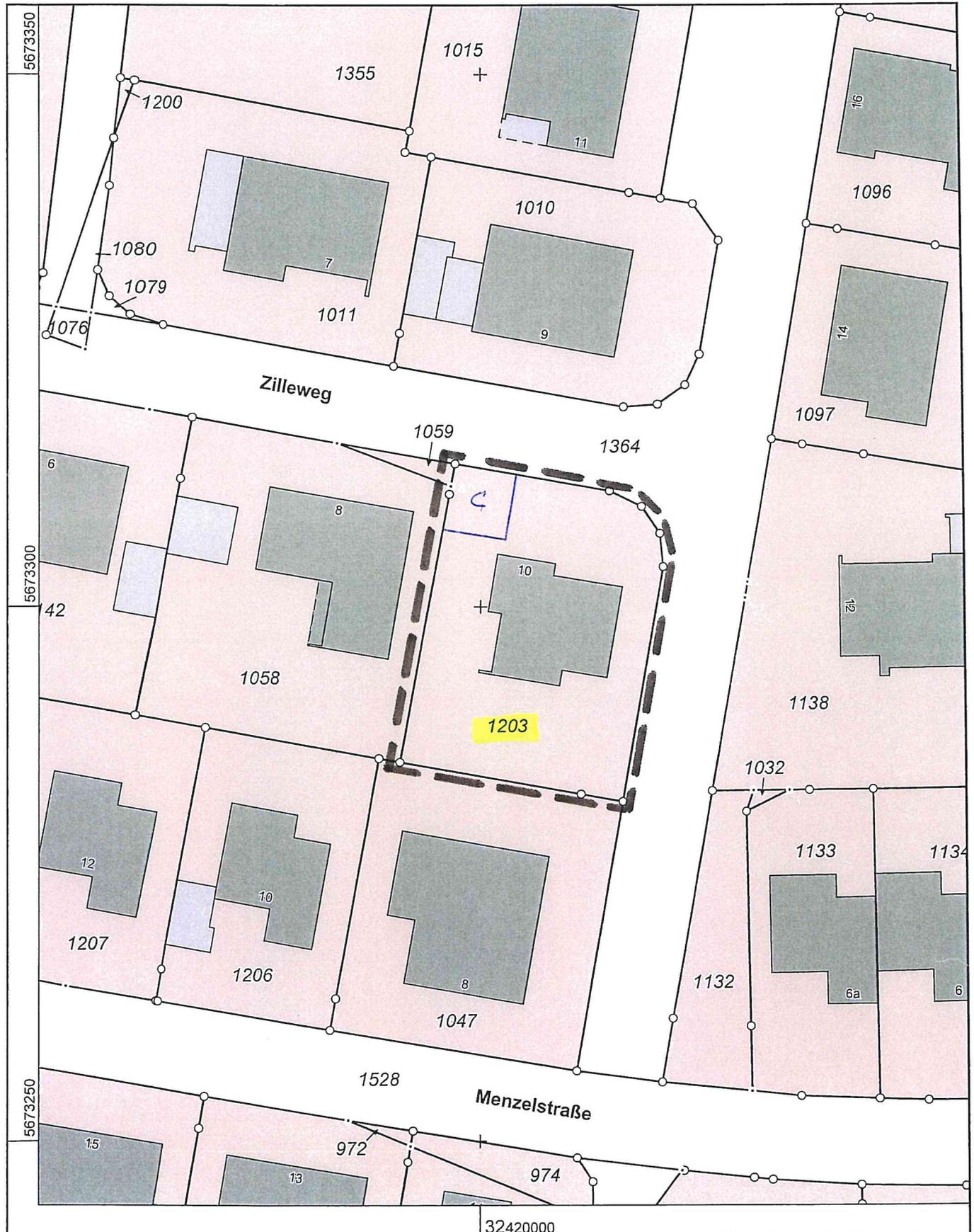
Zwei Gartenhütten aus Holz.

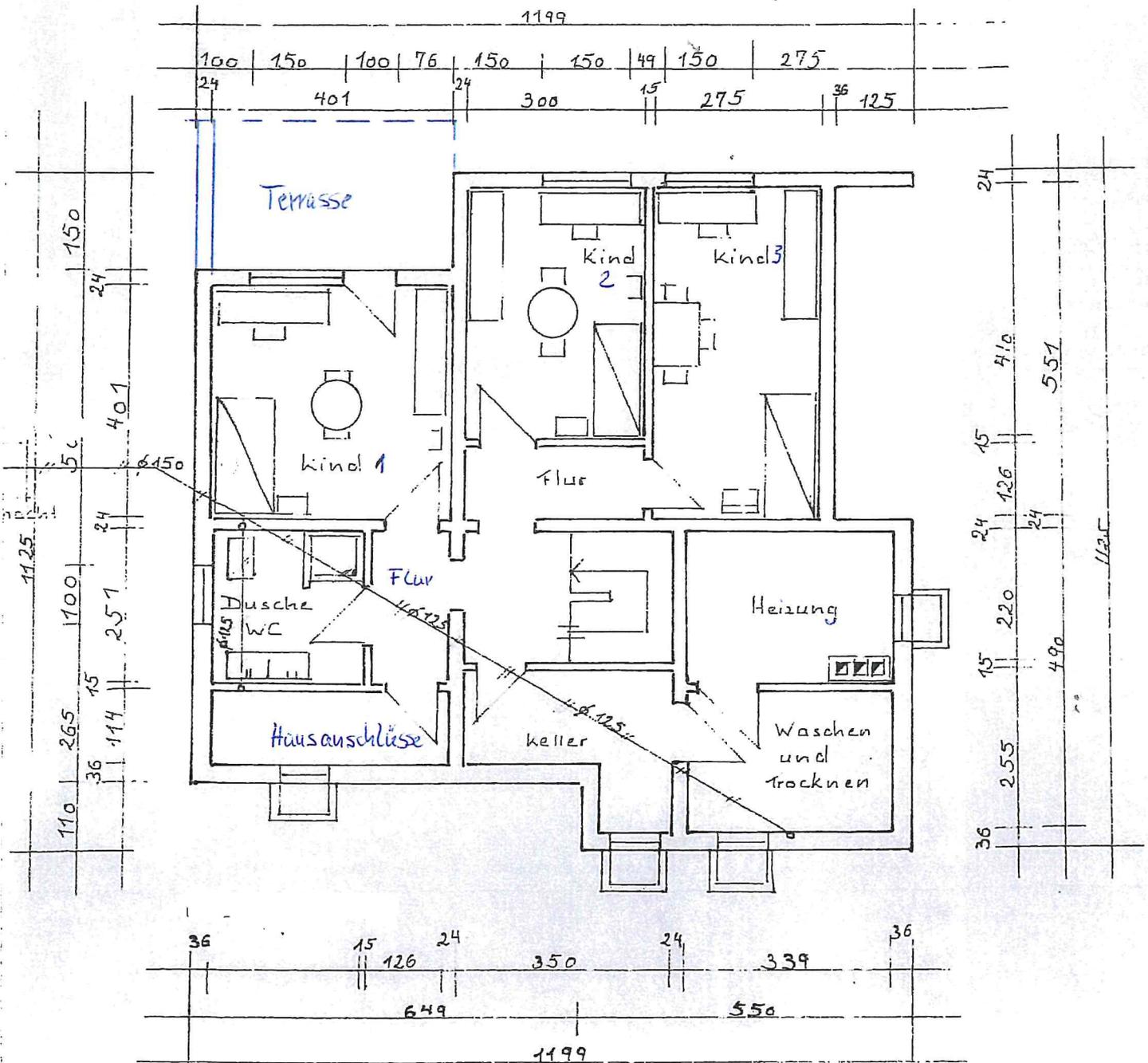
Doppelcarport im Holzbauweise mit Flachdach und Abdichtung, seitlichen Einfassungen aus Holzlamellen und Elektroanschluss.

Baujahr: Ca. 1987 und BGF ca. 42,00 m².

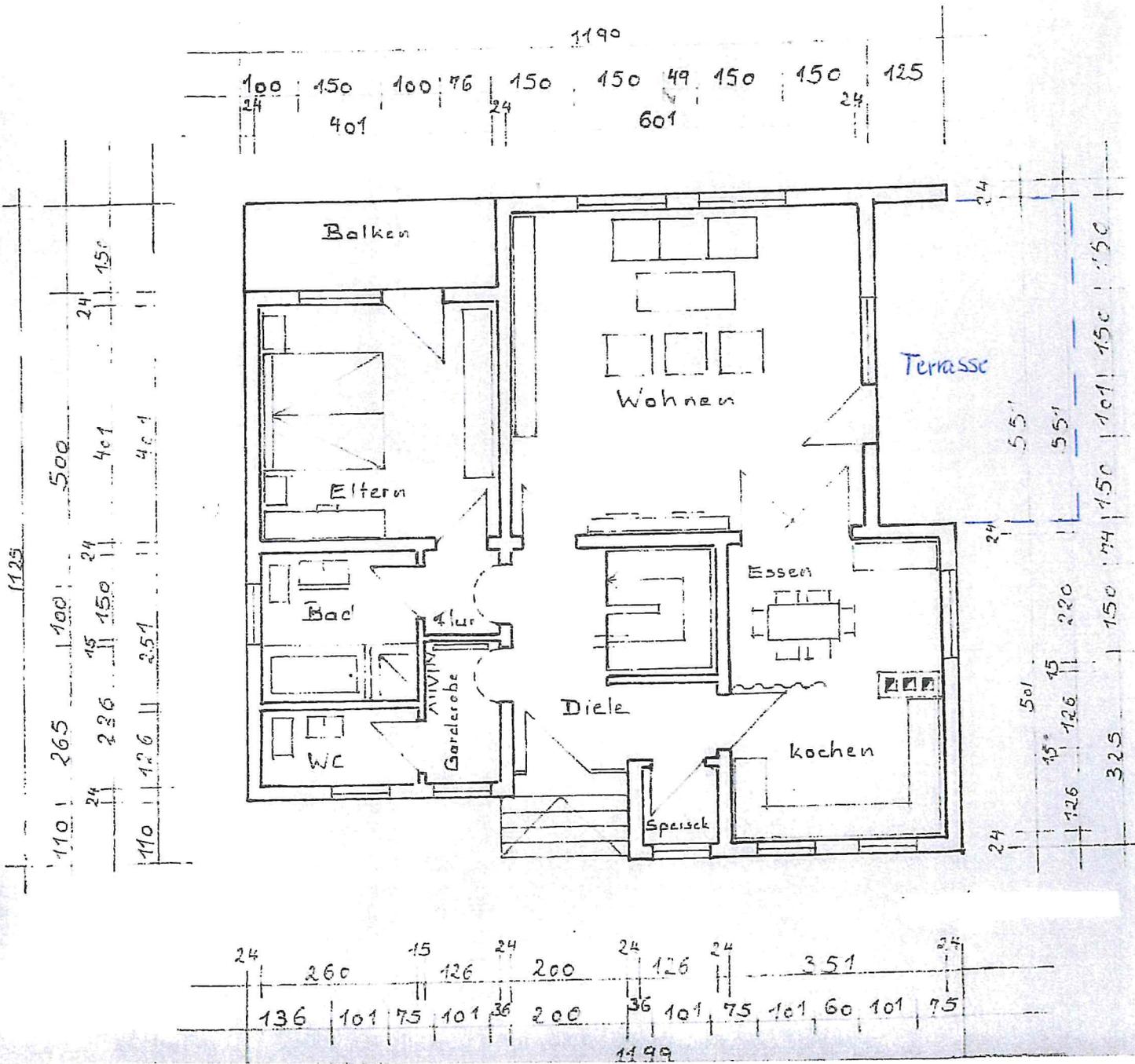


Flurstück: 1203
Flur: 17
Gemarkung: Holthausen
Zilleweg 10, Plettenberg

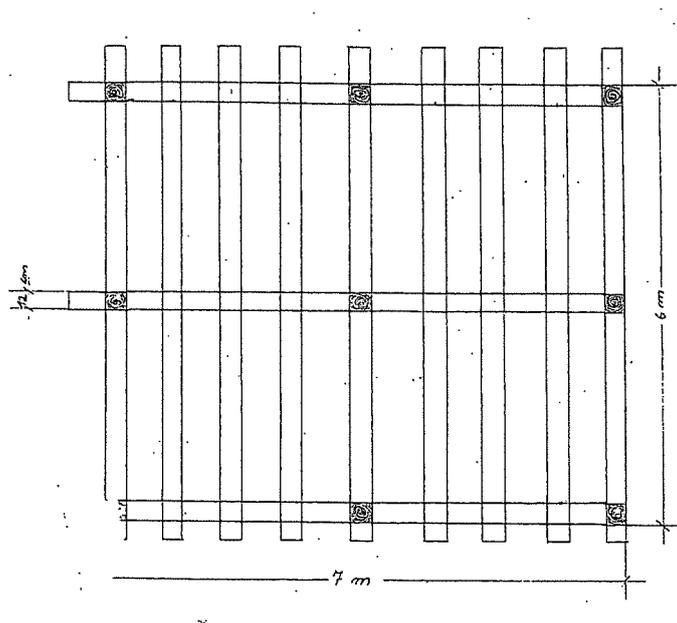




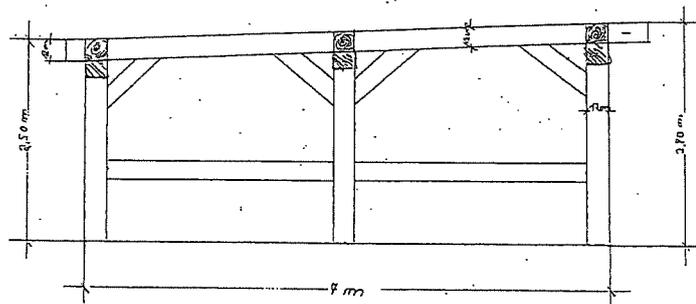
UNTERGESCHOSS



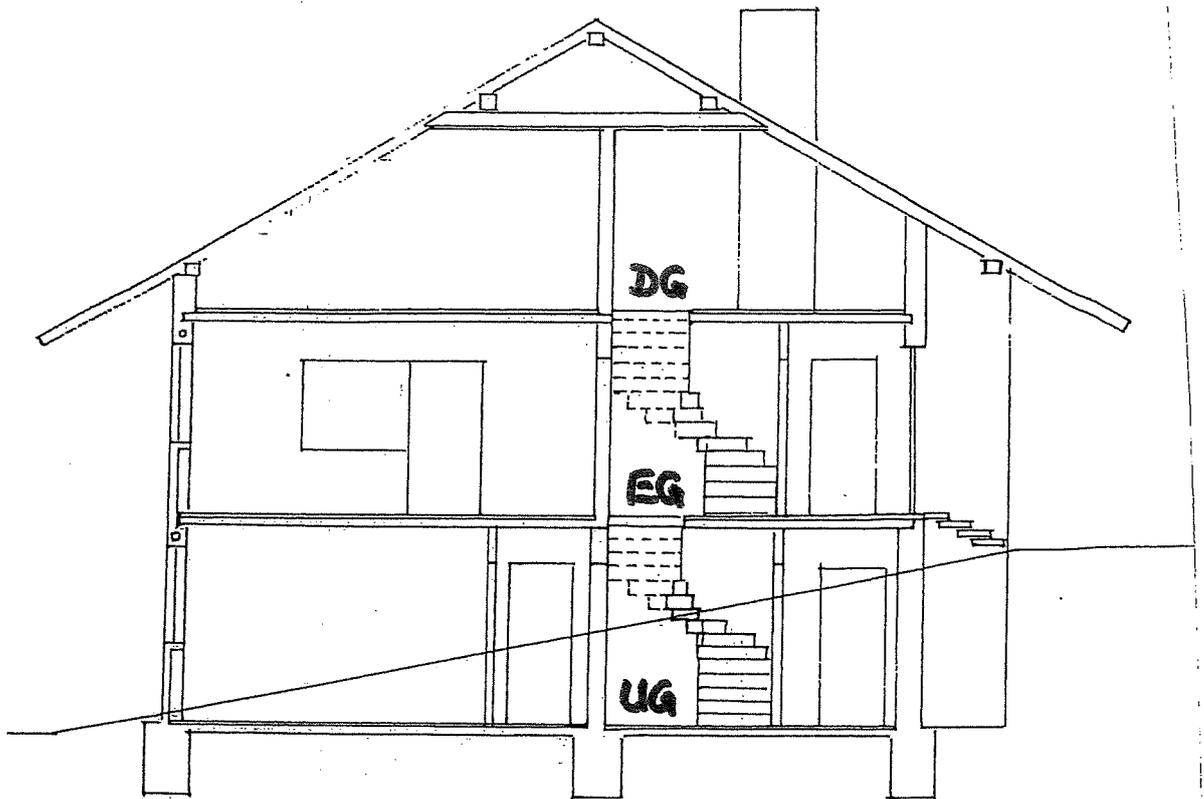
ERDGESCHOSS



**GRUNDRISS
CARPORT**



**SCHNITT
CARPORT**



SCHNITT WOHNHAUS