

Gutachtennummer: 2025/02/03**Gutachtenerstellung: 15.07.2025****Aktenzeichen: 28 K 4/21****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 Seydlitzstraße 48 a, 58840 Plettenberg



Der Verkehrswert wurde zum Wertermittlungsstichtag 02.06.2025 ermittelt mit:

***** **90.000,00 €** *****

(Ohne Innenbesichtigung und nur eingeschränkte Außenbesichtigung)

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:

Ortsteil Plettenberg. Zum Stadtzentrum ca. 1,5 km.

Grundstücksgröße: 599,00 m²

Reihengrundstück regelmäßig zugeschnitten.

Das Grundstück ist erschlossen.

Das Bewertungsgrundstück gilt nach dem BauGB als erschließungsbeitragsfrei.

Im Flächennutzungsplan der Stadt Plettenberg ist das Bewertungsgrundstück als "Wohnbaufläche" ausgewiesen.

Ein Bebauungsplan liegt nicht vor.

Die planungsrechtliche Beurteilung richtet sich nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile).

Baugenehmigung: 1956 Neubau eines Wohnhauses

1962 Neubau einer Garage

Die PKW-Garage ist stark abweichend von der genehmigten Bauausführung errichtet worden und im nördlichen Bereich auf dem angrenzenden Nachbargrundstück Seydlitzstraße 48 b überbaut. Aufgrund einer Grundstücksteilung ist die Zufahrt in die PKW-Garage nicht mehr möglich, da keine Zufahrtsbaulasten oder Wegerechte auf dem Nachbargrundstück Seydlitzstraße 48 b eingetragen sind.

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

Gebäude:

I-geschossiges Wohngebäude mit Vollunterkellerung, ausgebautem Dachgeschoss und nicht ausgebautem Spitzboden.

Konstruktionsart: Massivbauweise, Fundamente und Bodenplatte aus Beton. Außen- und Innenwände aus Mauerwerk.

Decke über dem Kellergeschoss aus Beton, Decken über dem Erd- und Dachgeschoss als Holzbalkendecken.

Dachkonstruktion: Pfettendach als Holzkonstruktion.

Dachform: Satteldach mit Dachsteineindeckung. Dachgauben oberhalb der Dachfläche mit Kunstschiefer verkleidet.

Fassade: Außenputz mit Anstrich. Nördliche Giebelspitze mit Kunstschiefer verkleidet.

Fenster und Türen überwiegend aus Kunststoff mit Isolierverglasung. Rollläden aus Kunststoff- oder Holzlamellen. Hauseingangstür aus Aluminium mit Drahtornamentverglasung.

Kellertreppe: Betontreppe. Geschosstreppen: Holztreppe.

Heizungsinstallation: Ölzentralheizung (gemäß Bauunterlagen).

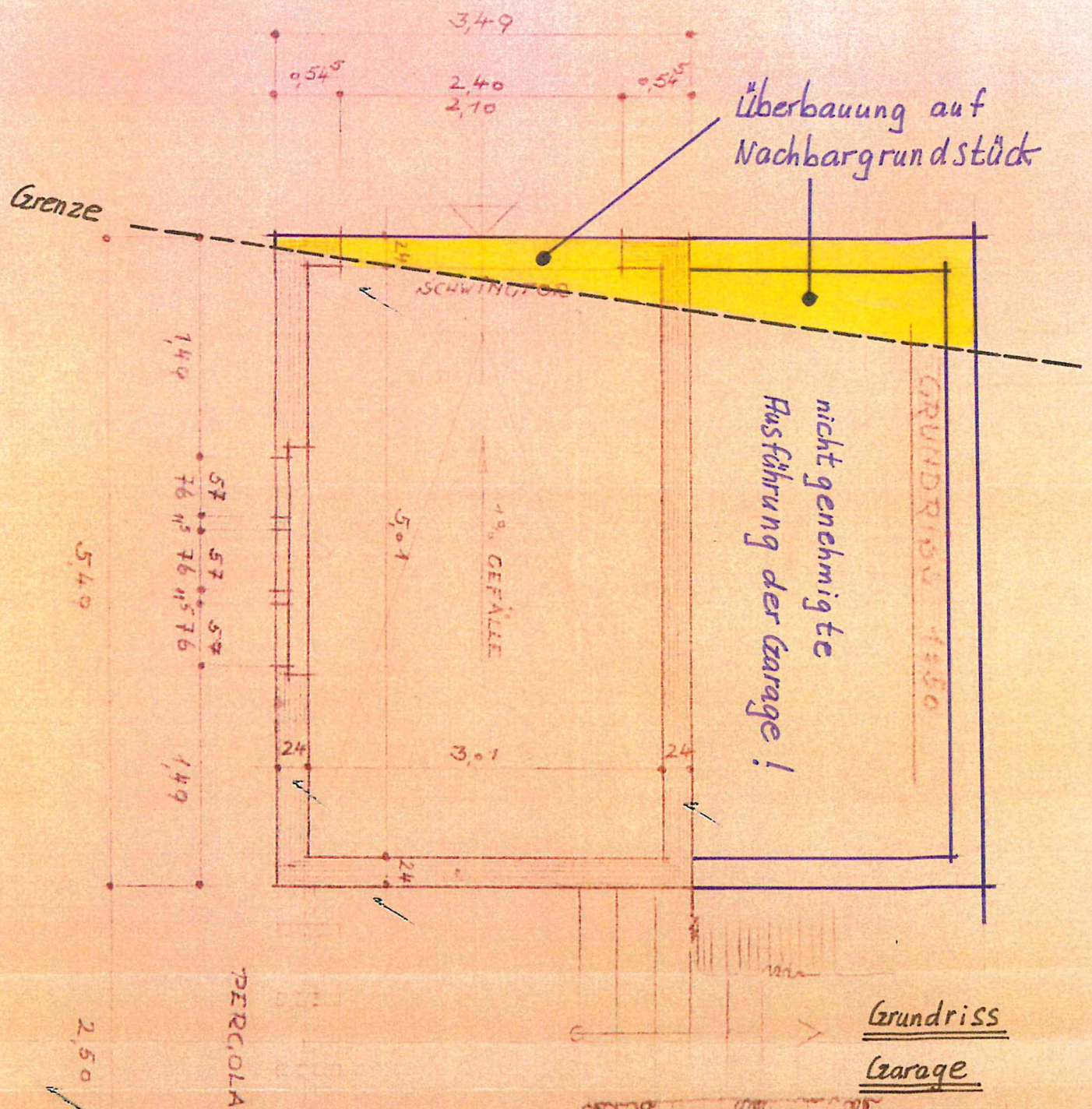
Gasanschluss vorhanden (gemäß Plan der Enervie Vernetzt GmbH).

Brauchwasserversorgung, Sanitär- und Elektroinstallation sowie der sonstige Innenausbau nicht bekannt.

Brutto-Grundfläche: ca. 273,00 m²

Wohnfläche: ca. 132,00 m².

PKW-Garage: I-geschossige PKW-Garage in Massivbauweise ohne Unter-kellerung. Fundament und Bodenplatte aus Beton. Umfassungswände aus Mauerwerk. Flachdach als Stahlbetonplatte mit oberseitiger Abdichtung.



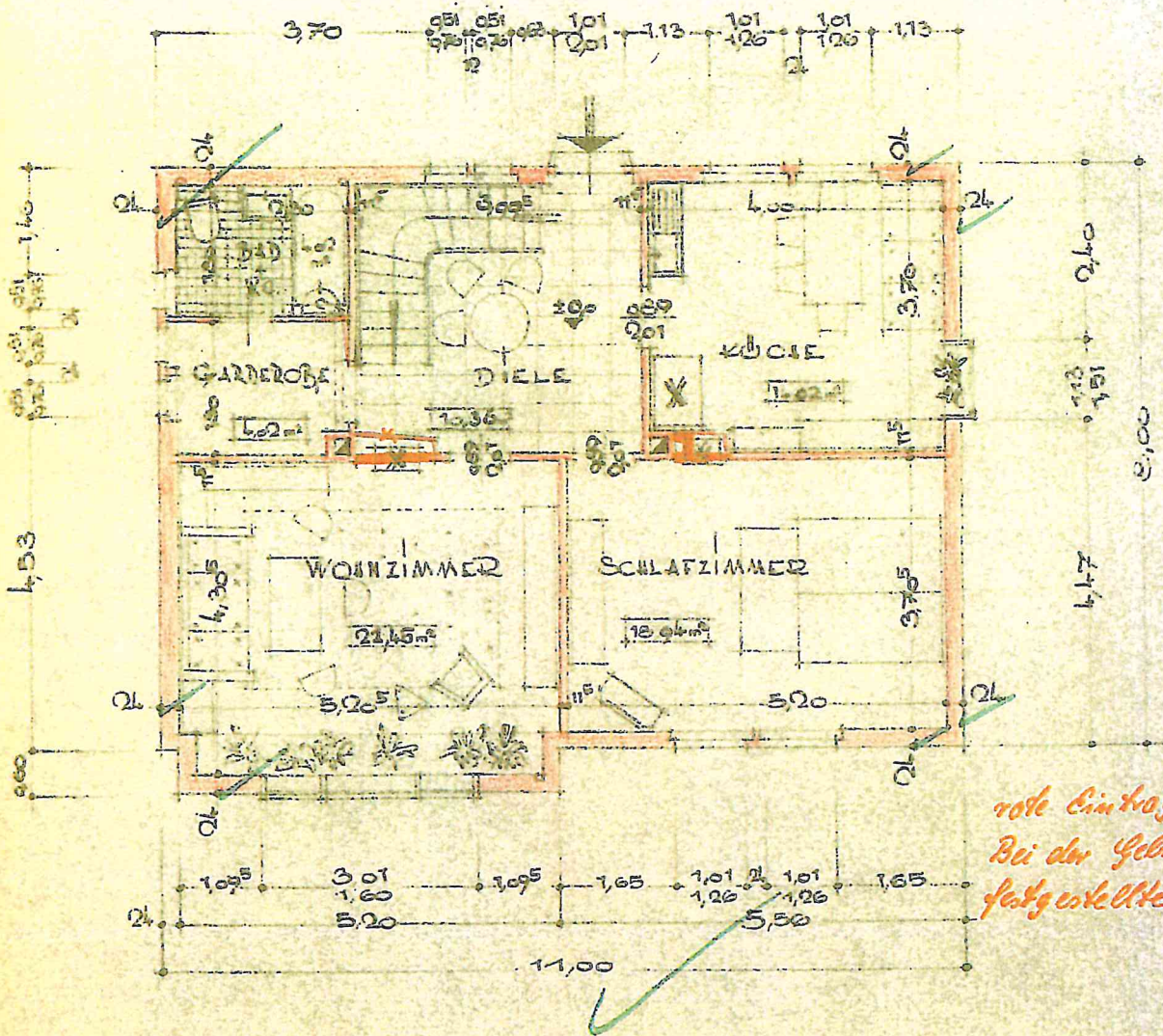
Grundriss
Garage

ВОШТАНДЕНЕ
ВОИНИКА

KILLERGESCHLOSS

HAUS - NEUBAU DES HERRN

Bauaufsichtungsamt
Pleffenberg, den 14. IV. 16
Das Stadtbauamt
K.A. [Signature]



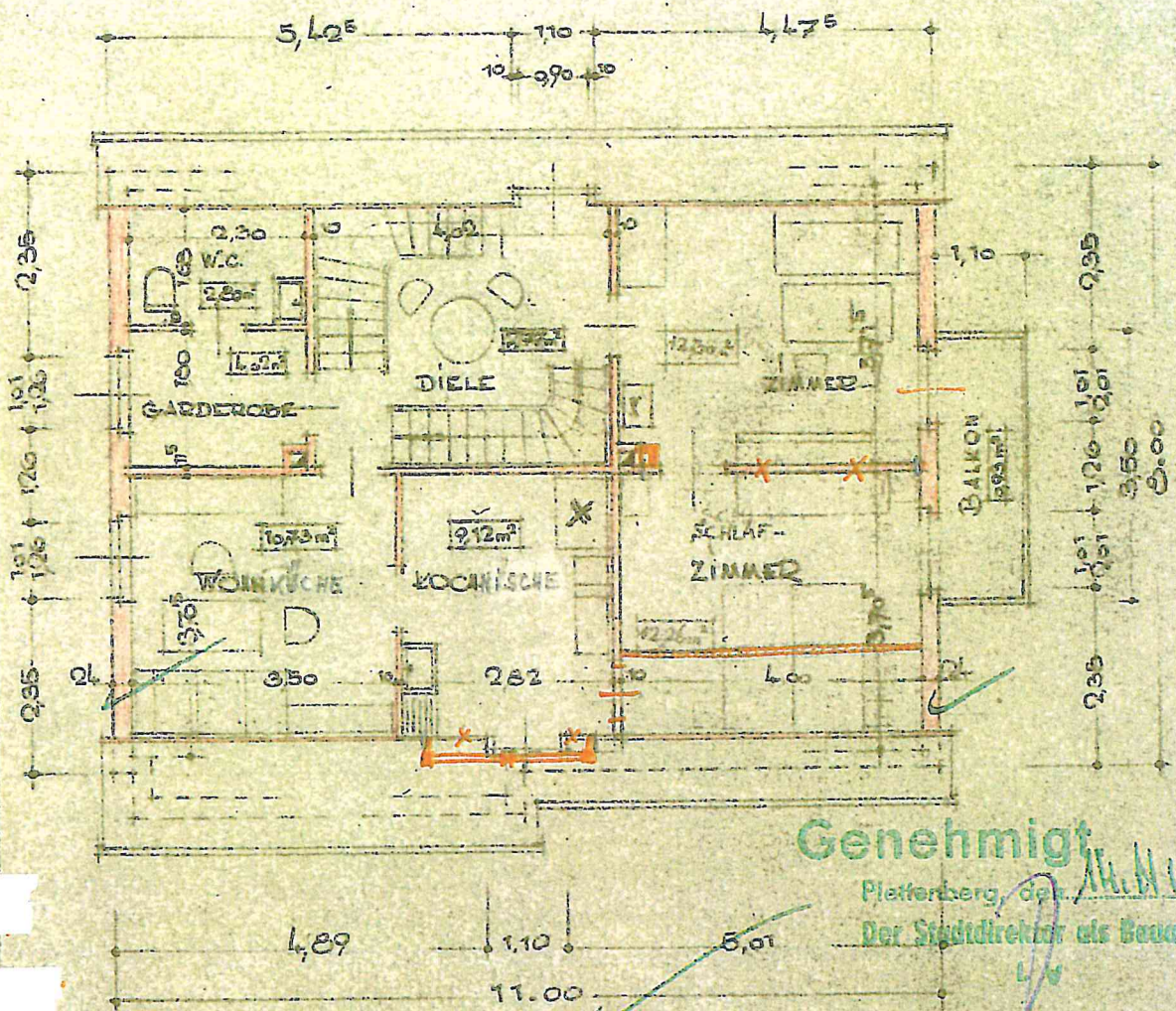
rote Eintragung:
Bei der Gebrauchsabnahme
festgestellte Änderung.

22.4.58 40

IR) G E S C H O S S

PLETTENBERG IM MÄRZ
DER BAUHER:

PLETTENBERG.



Genehmigt

Plattenberg, den 18. IV. 09.

Stadtbaureis

1) $AC \perp GE$ $SC \perp OS$

1956

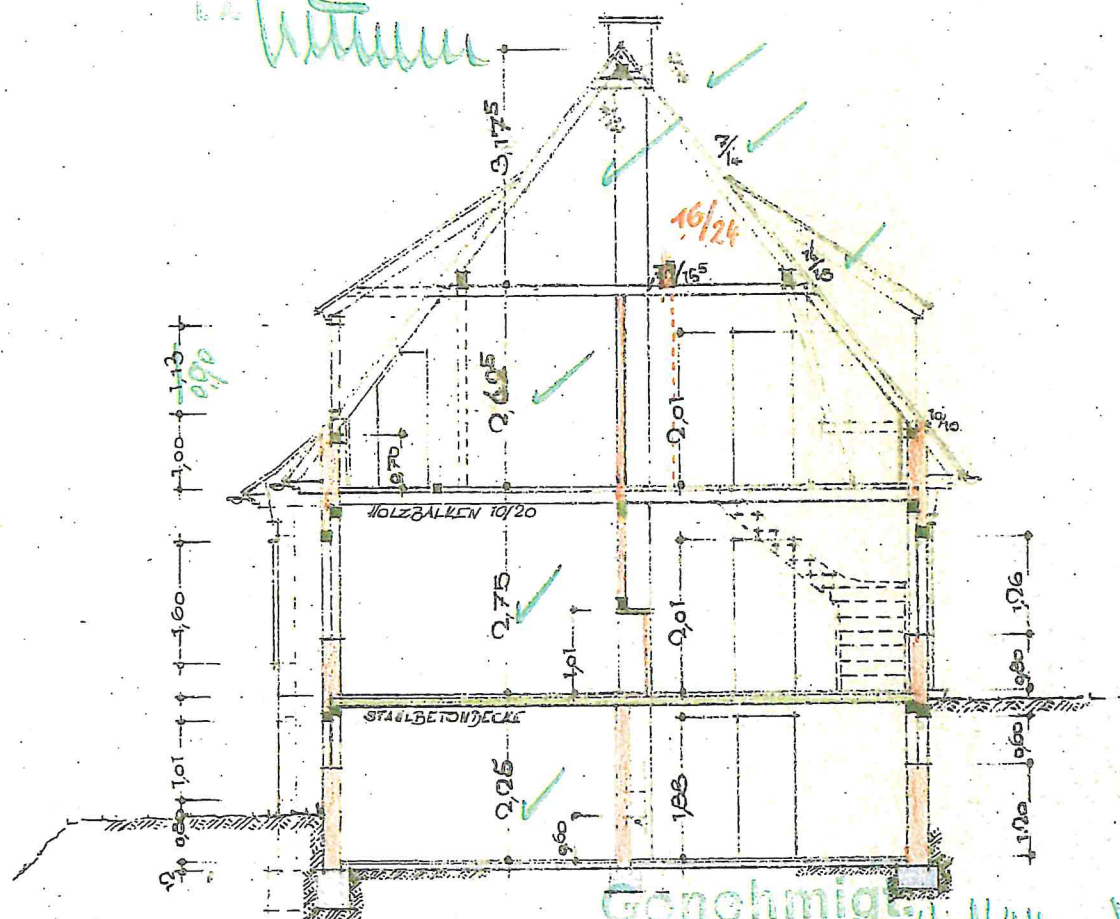
ENTWURF u. BAULEITUNG:

QUERSCHNITT M.1:100

Plattenberg, den 14. Okt. 1911.

Das Stadtbaumeister

b. A.



Genehmigt

Plettenberg, DE

Der Stadtdirektor als Bauaufsicht

PLETTENBERG, IM MÄRZ 1950
DER BAUHER:

ENTWURF U. BAULEITUNG: