

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

Gutachtennummer: 2022/06/01**Aktenzeichen: 002 K 018/21****Gutachtenerstellung: 21.09.2022**DIPL.-ING. ARCHITEKTIN
URSULA TRIMPOP
PLANUNG UND BAUMANAGEMENTDIPL.-ING. BERATENDER ING.
MARKUS TROMPETTER
VON DER SIHK ZU HAGEN
ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER
SACHVERSTÄNDIGER FÜR SCHÄDEN AN GEBÄUDEN
STAATL. ANERKANNTER ENERGIEBERATERDIPL.-ING. ARCHITEKT
HANS-MARTIN SCHULTE
PLANUNG UND BAUMANAGEMENTB.S.C. ARCHITEKTIN
SUSANNE BOTZEN
PLANUNG UND BAUMANAGEMENTDIPL.-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 (Marktwert) i.S.d. § 194 Baugesetzbuch für das
mit einem Zweifamilienhaus und einer Pkw-Garage
bebaute Grundstück Ratscheller Weg 51, 58840 Plettenberg**



Der Verkehrswert wurde zum Wertermittlungsstichtag 15.08.2022 ermittelt mit:

******* 256.000,00 € *******

Grundstück:

Ortslage südlich vom Stadtzentrum Plettenberg gelegen. Zum Stadtzentrum von Plettenberg ca. 1,40 km.
Grundstücksgröße: ca. 1.520,00 m²
Reihengrundstück, überwiegend regelmäßig zugeschnitten.
Das Bewertungsgrundstück ist erschlossen.
Das Bewertungsgrundstück gilt nach dem BauGB als erschließungsbeitragsfrei.
Gemäß Flächennutzungsplan der Stadt Plettenberg 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).
Das Grundstück ist Baulastenfrem und Altlastenfrem.
Es besteht keine Wohnungsbindung.

Wohngebäude:

II-geschossiges Wohngebäude bestehend aus Erdgeschoss, Obergeschoss, voll ausgebautem Dachgeschoss und Vollunterkellerung.
Massivbauweise, überwiegend Mauerwerk, teilweise Holzfachwerk bzw. Trockenbauweise. Kellerdecke als massive Stahlträgerdecke, sonstige Decken aus Holzbalken. Treppen aus Holz.
Dachkonstruktion aus Holz.
Fassaden: Rauputz gestrichen, gemauerte Außenfensterbänke mit Kupferauflage. Satteldach mit Betondachsteinen.
Fenster und Türen überwiegend aus Kunststoff mit Isolierverglasung und teilweise mit Kunststoffrollläden, teilweise Holzfenster mit Einscheibenverglasung, Kellerfenster aus Stahl mit Einscheibenverglasung.
Heizungsinstallation: Beheizung über Kohleöfen oder Nachtstrom-Speichergeräte, tlw. ohne Beheizung.
Warmwasserversorgung über Elektro-Durchlauferhitzer oder Übertischgeräte.
Baujahr: Unbekannt, Alter mindestens 80 Jahre.
Wohnfläche: ca. 155,00 m².

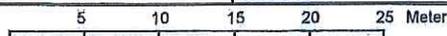
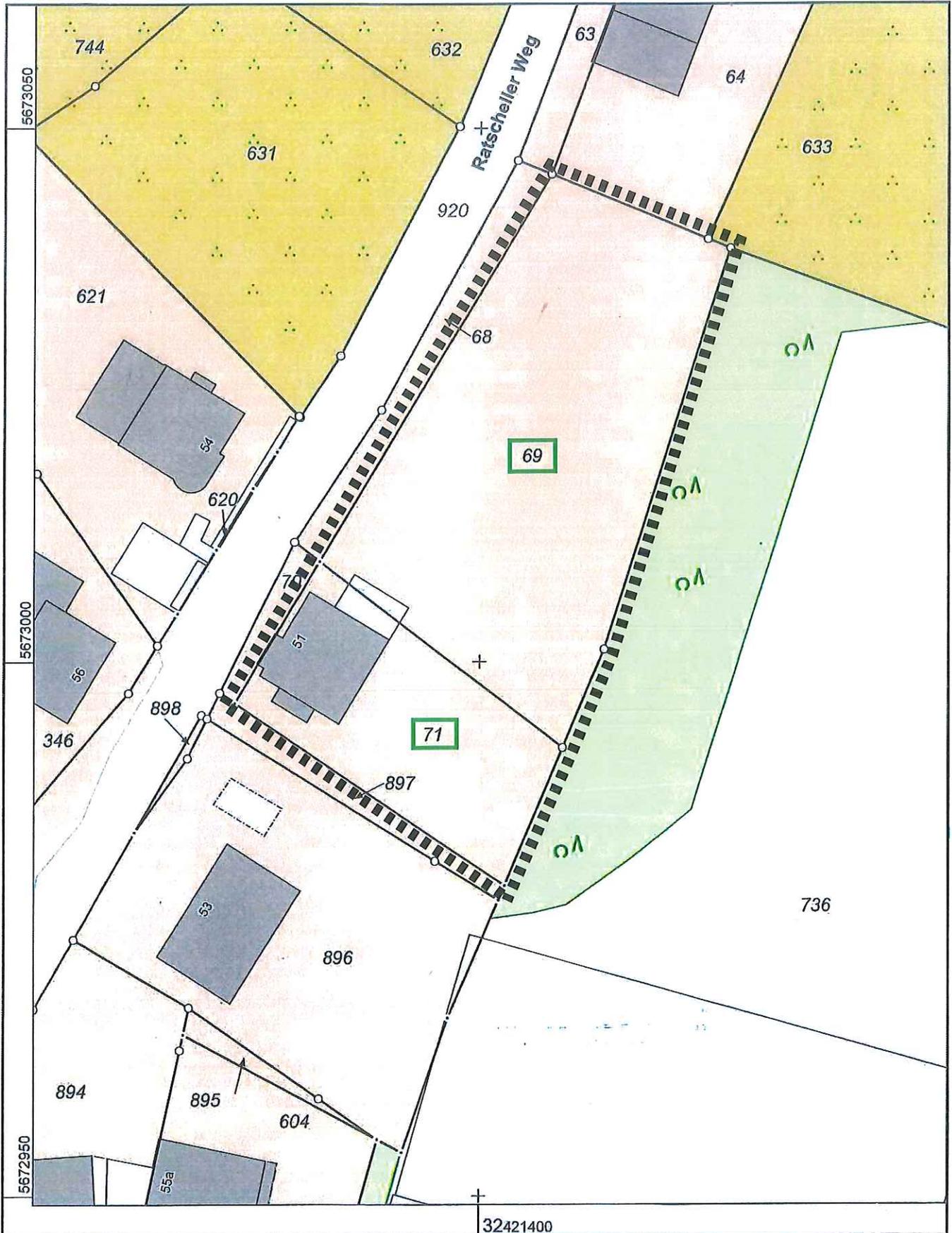
Garagegebäude:

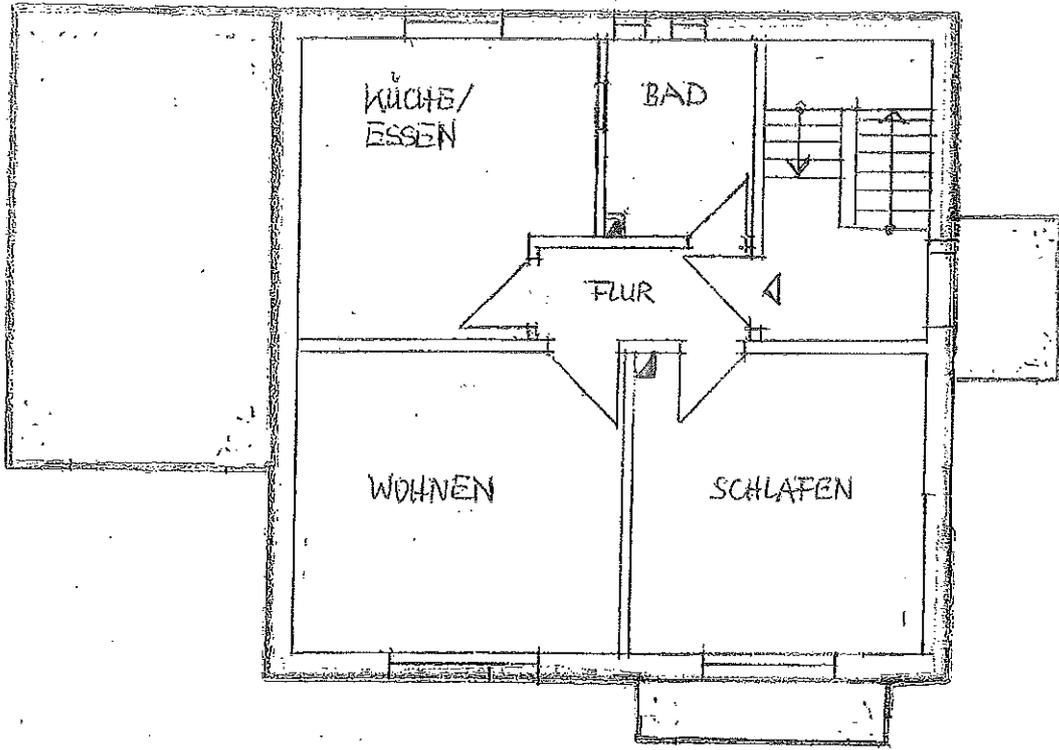
Pkw-Garage mit Unterkellerung. Massivbauweise. Bodenplatte und Fundamente aus Beton. Verputzte Mauerwerkswände, Betondecke. Holzkonstruktion als Flachdach mit Wellzementplatten eingedeckt. Stahlblech-Schwinger, Stahlblechaußentür und Glasbausteinfenster.
Baujahr: ca. 1981
Brutto-Grundfläche: ca. 42,00 m²



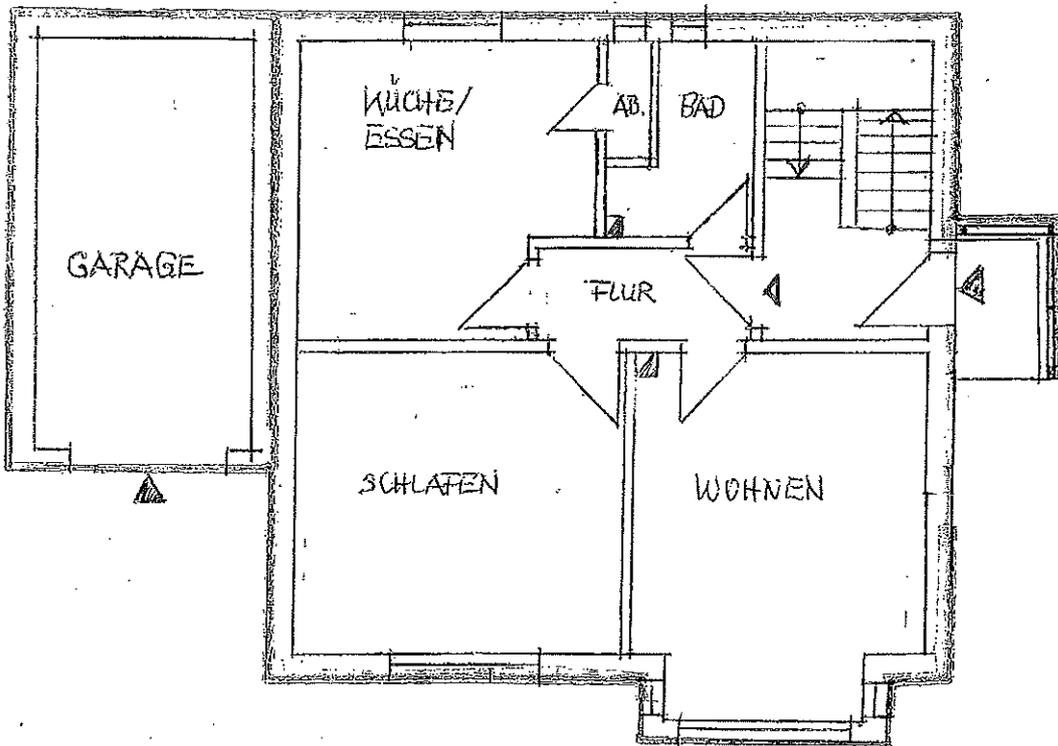
Flurstück: 71 u.a.
Flur: 13
Gemarkung: Pleittenberg
Ratscheller Weg 51, Pleittenberg

Erstellt: 20.06.2022

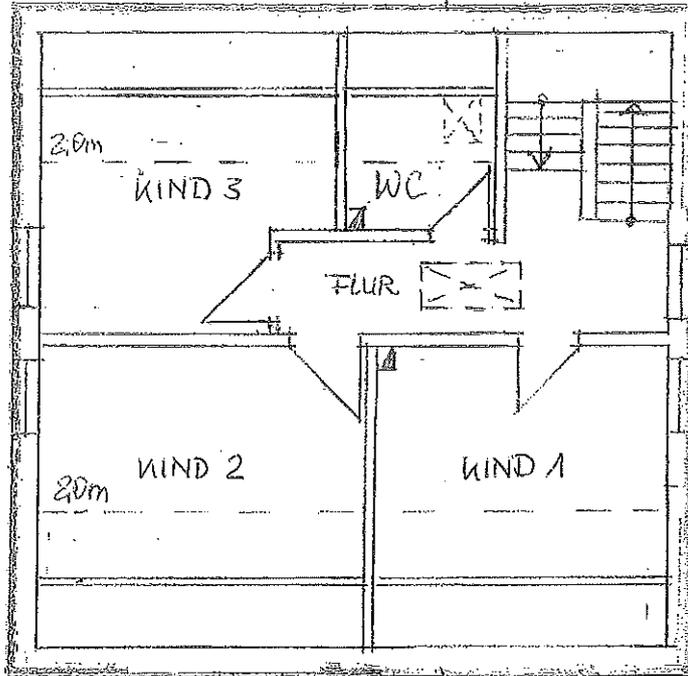




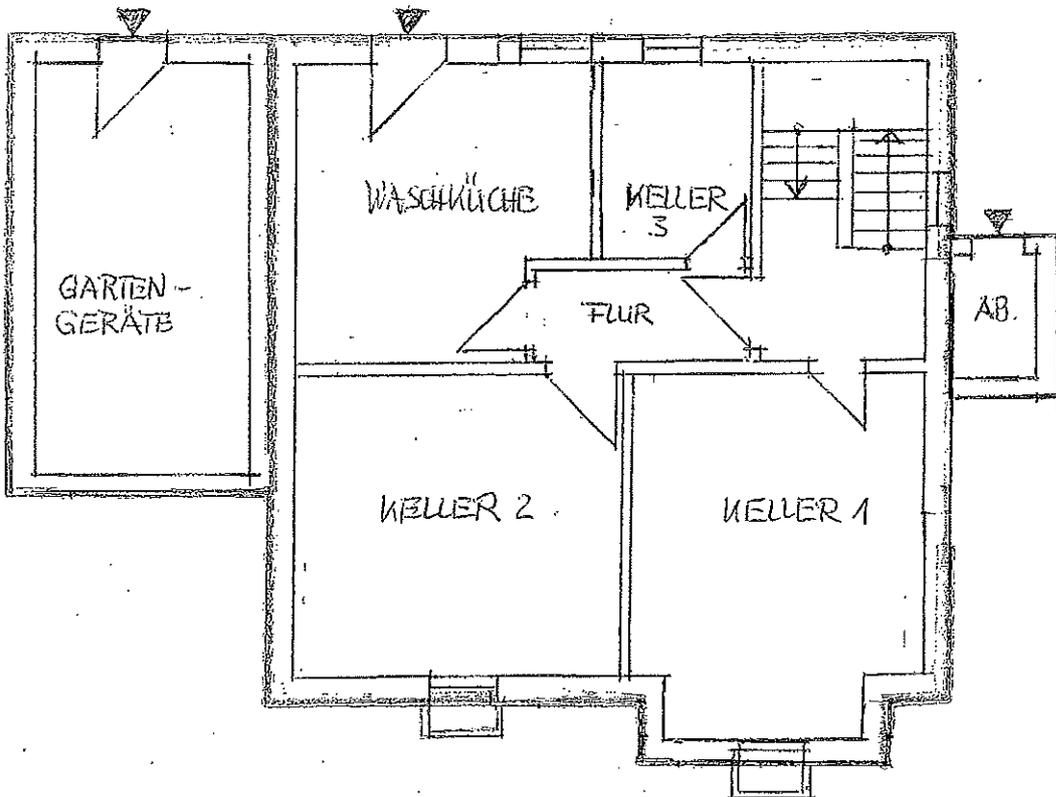
OBERGESCHOSS



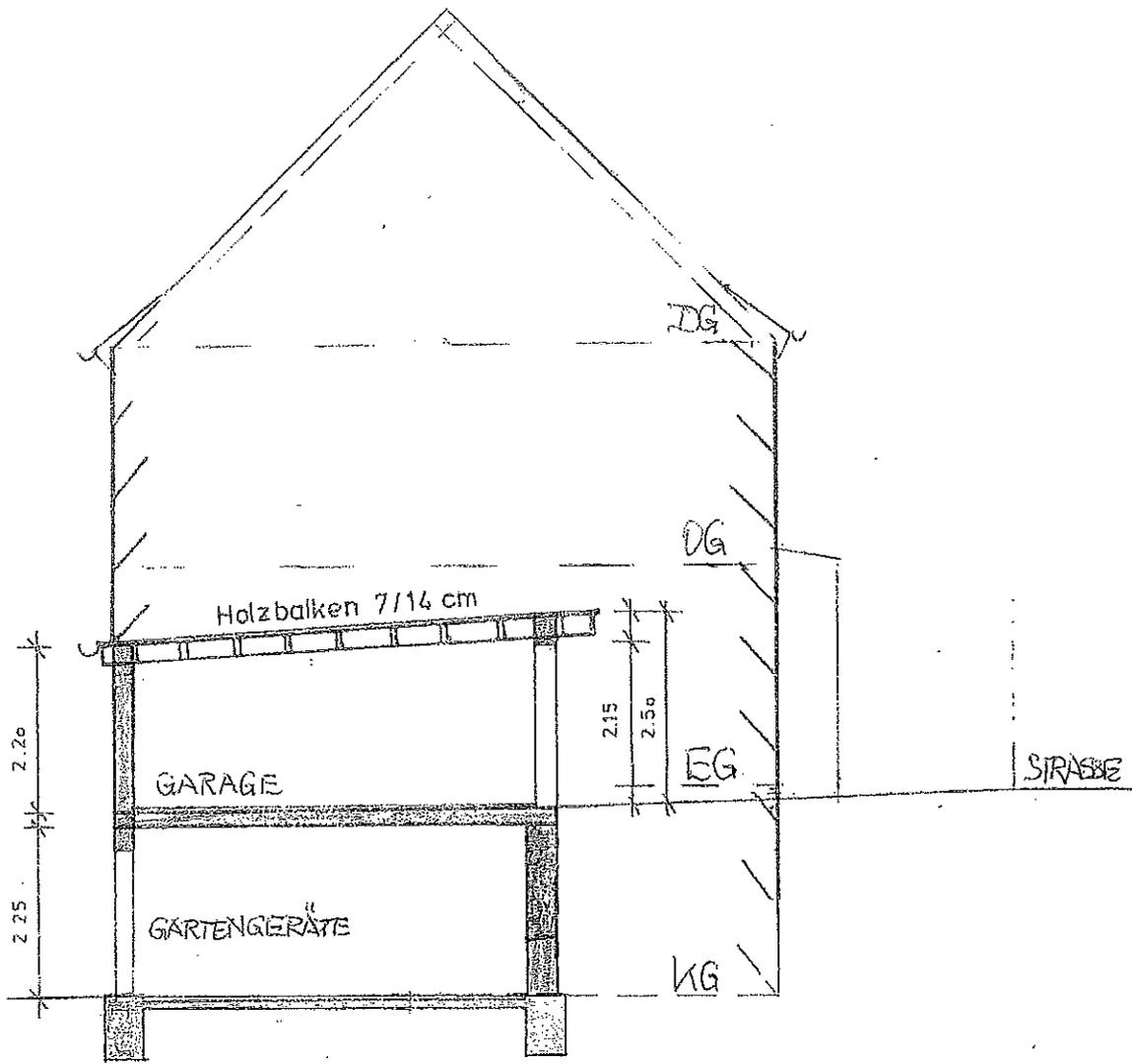
ERDGESCHOSS



DACHGESCHOSS



KELLERGESCHOSS



QUERSCHNITT