

Lydia Schmidt



ö.b.v. Sachverständige für die Bewertung von bebauten u. unbebauten Grundstücken  
der Industrie- u. Handelskammer Hellweg-Sauerland

Dipl. - Sachverständige für die Bewertung (zertifiziert DIN EN ISO/IEC 17024)  
von bebauten u. unbebauten Grundstücken, Mieten u. Pachten

Öffentlich bestellte u. vereidigte Sachverständige der Handwerkskammer Südwestfalen  
für das Maurer- und Betonbauerhandwerk

Sonnenweg 23, 59846 Sundern \* Tel. 02933-789850 \* info@lydia-schmidt.de

# Exposé

der

## VERKEHRS(MARKT)WERTERMITTLUNG

für das

### mit einem Reihemittelhaus bebaute Grundstück, in 59755 Arnsberg, Achter der Borg 18

Gemarkung: Neheim-Hüsten Flur: 11 Flurstücke: 241, 236

Aktenzeichen Amtsgericht Arnsberg 026 K 004/22



Stichtag 15.05.2024

Das Objekt konnte von innen und außen besichtigt werden.

# 1 Allgemeine Angaben

## 1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts: Grundstück bebaut mit einem Reihenmittelhaus

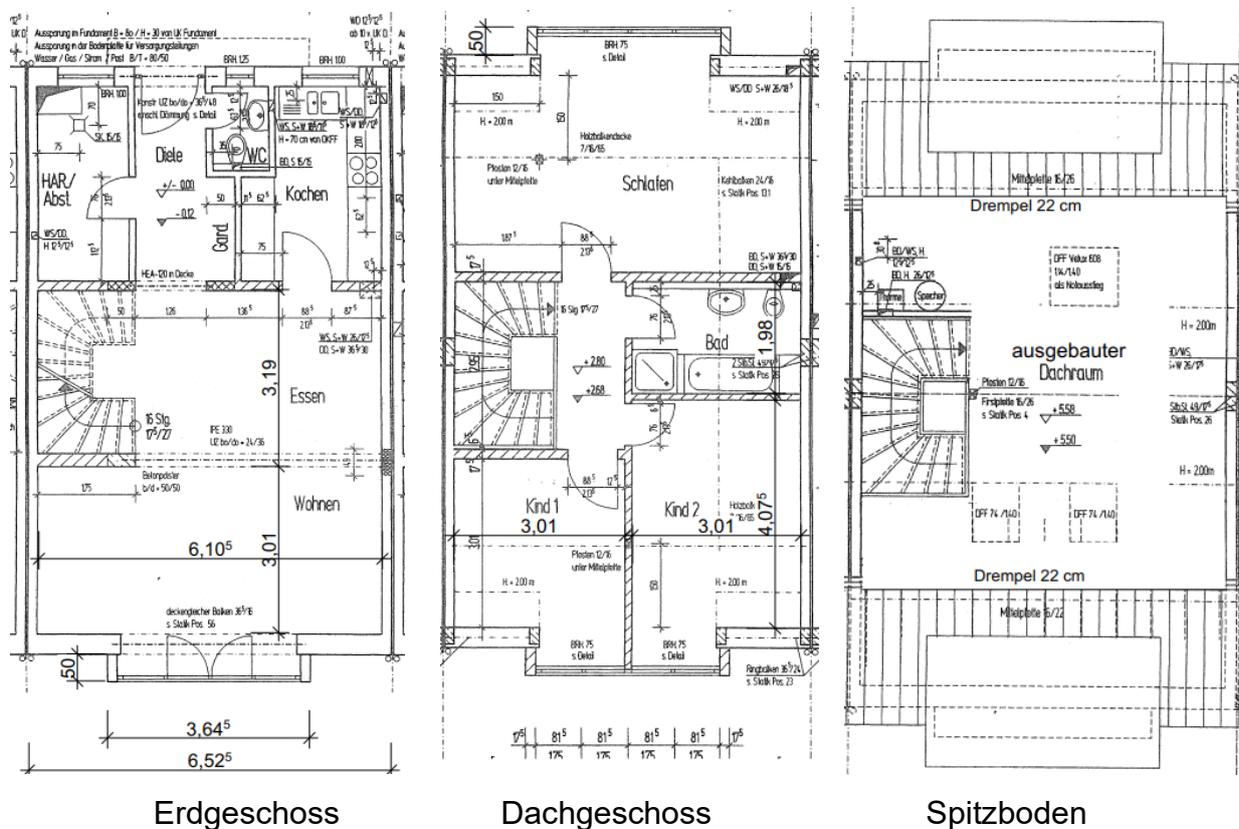
Objektadresse: Achter der Borg 18  
59755 Arnsberg

Grundbuchangaben: Grundbuch von Neheim-Hüsten, Blatt 10492,  
lfd. Nr. 8, 11

Katasterangaben: Gemarkung Neheim-Hüsten, Flur 11  
Flurstück 241 (185 m<sup>2</sup>),  
Flurstück 236 ( 25 m<sup>2</sup>)

## 1.2 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Es handelt sich um ein eigengenutztes Reihenmittelhaus (rd. 125 m<sup>2</sup> Wohnfläche) mit 2 separaten Stellplätzen auf einer separaten Grundstücksparzelle. Das 1997 fertiggestellte und von den Eigentümern 2002 bezogene Gebäude wurde in den Jahren nicht renoviert. Es sind daher deutliche Gebrauchsspuren vorhanden.



## 2 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

### 2.1 Reihemittelhaus

#### 2.1.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Reihemittelhaus, nicht unterkellert Erd-, und Dachgeschoss, ausgebauter Spitzboden
Baujahr:	Baugenehmigung 22.07.1996 (aus Bauakte)
Modernisierung:	2018 Heizung
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt nicht vor
Außenansicht:	Putz und Faserzementplatten

#### 2.1.2 Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen, Dach)

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Streifenfundamente
Umfassungswände:	Trennwände zu Nachbargebäuden 17,5 cm Mauerwerk Außenwände 36,5 cm Mauerwerk
Innenwände:	Ziegelmauerwerk
Geschossdecken:	Stahlbeton
Treppen:	<u>Geschosstreppe:</u> Treppe EG-DG Beton mit Holzbelag Treppe DG-Spitzboden Stahl mit Holzstufen
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzsatteldach <u>Dacheindeckung:</u> Betondachstein, Dachrinnen und Fallrohre in Zink 3 Dachflächenfenster Auskragungen mit Flachdach und Bitumenabdichtung

#### 2.1.3 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	Durchschnittliche Ausstattung
Heizung:	Gastherme Buderus 14 KW, Bj. 2018 Warmwasserspeicher 115 l, Bj. 2018

Warmwasser-  
versorgung: zentral über Heizungsanlage

### **2.1.4 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung**

Das Haus verfügt über einen Wohn-Essbereich mit einer Terrasse und Garten. Im Erdgeschoss befinden sich noch die Küche, ein WC und der Hausanschlussraum mit Waschmaschinenanschluss. Das Dachgeschoss hat 3 Zimmer und ein innenliegendes Bad. Im Spitzboden befindet sich ein großer ausgebauter Raum. Dieser ist räumlich nicht vom Treppenhaus getrennt. Insgesamt sind rd. 125 m<sup>2</sup> Wohnfläche vorhanden und ca. 10 m<sup>2</sup> Terrassenfläche. Der Garten ist vollständig mit ca. 2,00 m hohen Sichtschutz eingefasst.

#### **2.1.4.1 Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung**

Die Nutzungseinheiten sind teilweise ausstattungsgleich. Sie werden deshalb nachfolgend in einer Ausstattungsbeschreibung zusammengefasst.

Fenster: Holzfenster mit Wärmeschutzverglasung, 1997  
keine Rollläden,  
Fensterbänke außen Metallabkantungen,  
Fensterbänke innen Holzwerkstoff geringfügig Fliesen

Türen: Holz-Haustür,  
Innen: einfache Füllungstüren

Wandbekleidungen: Putz / Tapeten – Bad / WC Fliesen

Deckenbekleidungen: Putz / Tapeten

Bodenbeläge: Erdgeschoss – Echtholzparkett, Fliesen  
Dachgeschoss – Teppich, Bad Fliesen raumhoch  
Spitzboden – Teppich

sanitäre Installation: WC Erdgeschoss:  
1 wandhängendes WC mit Unterputzspülkasten,  
1 Waschtisch mit Einhebelmischer, Bodenfliesen,  
Wandfliesen raumhoch

Bad Dachgeschoss:  
1 wandhängendes WC mit Unterputzspülkasten,  
1 Waschtisch mit Einhebelmischer, 1 Wanne und 1 Dusche mit Einhebelmischer, Dusche mit Glasabtrennung  
Bodenfliesen, Wandfliesen raumhoch

Grundrissgestaltung: zweckmäßig

## **2.1.5 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes**

besondere Bauteile: keine

- Bauschäden:
- kleiner Riss Fassade
  - Dachuntersichten Anstrich notwendig
  - sämtliche Holzfenster schadhaft
  - Diele Feuchteschaden Wand
  - WC Fugenriss auf ganzer Wandhöhe
  - Wohnen Feuchteschäden und starke Gebrauchsspuren am Parkett
  - Setzungsrisse Treppenhaus und Trennwand Wohnen
  - Deckenabriss Treppenhauswand
  - Holzstufen mit deutlichen Gebrauchsspuren
  - Bad Risse Wandfliesen
  - Bad Wanne kleine Schadstelle
  - Bad Armaturen Wanne und Dusche undicht
  - Schlafzimmer alte Feuchteschäden (2 Stellen)
  - 3 Dachflächenfenster schadhaft

Allgemeinbeurteilung: Der bauliche Zustand zeigt einen hohen Renovierungs- und Instandhaltungsstau auf.

## **2.2 Außenanlagen**

Versorgungsanlagen, Einfriedung mit Mauern, Wiese, Terrasse mit Betonsteinpflaster, Stellplätze mit Rasengittersteinen

## **2.3 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen, der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Ertragswertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts erfasst.

-46.000,00 €

### 3 Verkehrswert (Marktwert)

Bei dem Reihemittelhaus steht die Eigennutzung im Vordergrund. Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **229.000,00 €** ermittelt.

Der **Verkehrswert** für das mit einem Reihemittelhaus bebaute Grundstück in 59755 Arnsberg, Achter der Borg 18

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Neheim-Hüsten	10492	8, 11
Gemarkung	Flur	Flurstück
Neheim-Hüsten	11	241, 236

wird zum Wertermittlungsstichtag 15.05.2024 mit rd.

**229.000,- €**

**in Worten: zweihundertneunundzwanzigtausend Euro**

ermittelt.

Die Einzelwerte werden wie folgt angegeben:

Flurstück 241	195 m <sup>2</sup> Reihemittelhaushaus	221.000,00 €
Flurstück 236	25 m <sup>2</sup> 2 Stellplätze	8.000,00 €

<b>Baulasten</b>	<b>Grunddienstbarkeiten</b>	<b>Altlasten</b>
keine	keine	keine
<b>Bodenwert anteilig</b>	<b>Besonderheiten</b>	<b>Wohnfläche</b>
62.790 €	kein Inventar bewertet	125m <sup>2</sup>