

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 Einfamilienhaus  
bebaute Grundstück,  
in 59846 Sundern, Martinusweg 5**

Gemarkung: Hellefeld      Flur: 4      Flurstück: 107

**Aktenzeichen Amtsgericht Arnsberg 51 K 5/24**



**Stichtag 11.03.2025**

Das Objekt konnte von innen und außen besichtigt werden.

## 1 Allgemeine Angaben

### 1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts: Grundstück bebaut mit einem Einfamilienhaus

Grundbuchangaben: Grundbuch von Hellefeld, Blatt 278,  
lfd. Nr. 3

Katasterangaben: Gemarkung Hellefeld, Flur 4,  
Flurstück 107 (611 m<sup>2</sup>)

### 1.2 Öffentlich-rechtliche Situation

#### 1.2.1 Denkmalschutz

Denkmalschutz: Denkmalschutz besteht nicht.

#### 1.2.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan: Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als Wohngebiet (W) dargestellt.

### 1.3 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Es handelt sich um ein im Jahr 1962 fertiggestelltes Wohnhaus, welches im Jahr 2018 - 2020 kernsaniert wurde. Das Objekt dient zur Eigennutzung und ist bewohnt.

## 2 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

### 2.1 Einfamilienhaus

#### 2.1.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart: Wohngebäude, voll unterkellert  
Erd-, und ausgebautes Dachgeschoss,  
ausgebauter Spitzboden

Baujahr: 1962 Gebrauchsabnahme am 25.09.1962

Modernisierung: 2020 Kernsaniierung

Energieeffizienz: Energieausweis liegt nicht vor

Außenansicht: Erd- und Dachgeschoss Wärmedämmverbundsystem Putz

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

Konstruktionsart: Massivbau

Fundamente: Splittbeton

---

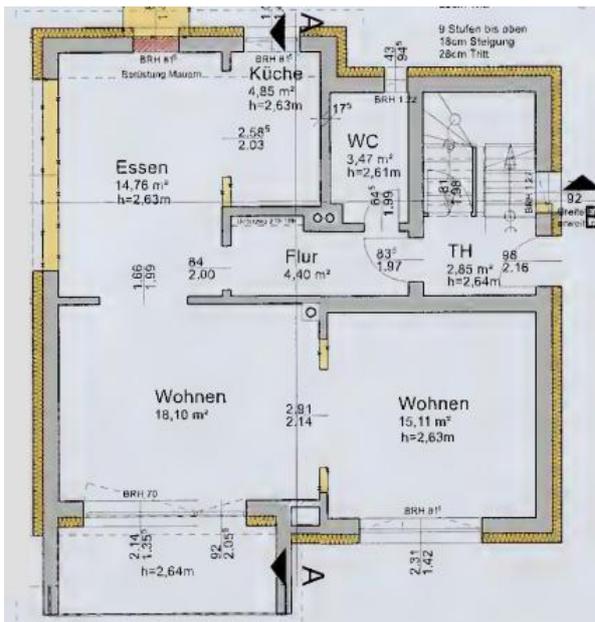
|                  |   |
|------------------|---|
| Umfassungswände: | 30 cm Mauerwerk mit 18 cm Wärmedämmverbundsystem  |
| Innenwände:      | Bimsmauerwerk   |
| Geschossdecken:  | Keller- Erdgeschossdecke Spannbetondecken,<br>Dachgeschoss Holzbalkendecke  |
| Treppen:         | Kellergeschoss Beton gefliest,<br>Erd-Dachgeschoss und Spitzboden Stahltreppe mit Massivholzstufen  |
| Dach:            | <u>Dachkonstruktion:</u> Holzsatteldach<br><u>Dacheindeckung:</u><br>Tondachstein, Dachrinnen und Fallrohre in Zink,<br>Gaube und Schornstein in Zinkstehfalz |

### 2.1.3 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

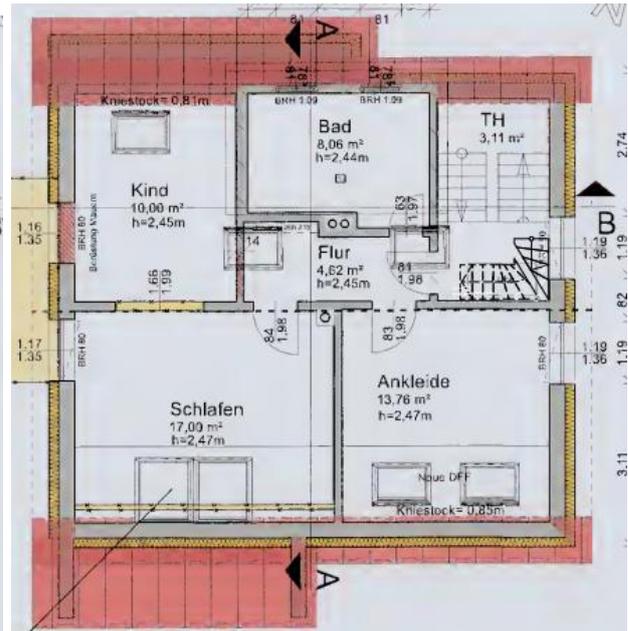
|                         |  |
|-------------------------|--|
| Wasserinstallationen:   | zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz  |
| Abwasserinstallationen: | Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz  |
| Elektroinstallation:    | gute Ausstattung   |
| Heizung:                | Luftwasserwärmepumpe 7,3 kW<br>Fußbodenheizung,<br>ausgebaute Räume im Kellergeschoss mit Elektrofußbodenheizung (nach Auskunft des ET - Wärmepumpe nicht ausreichend) |
| Warmwasserversorgung:   | zentral über Warmwasserspeicher, Bj. 2020<br>Küche mit Durchlauferhitzer   |

### 2.1.4 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

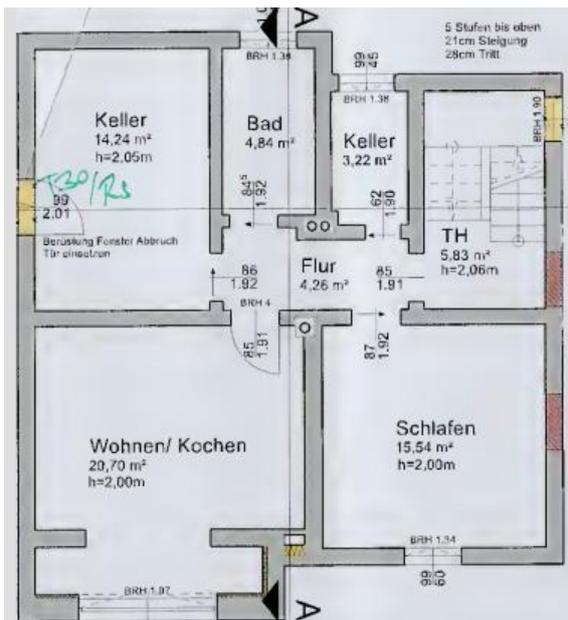
Im Erdgeschoss verfügt das Haus über einen Wohn-Essbereich mit offener Küche, Balkon und WC. Das Dachgeschoss hat 3 Zimmer, davon sind 2 durch einen Durchbruch verbunden, und ein Bad. Die Wohnfläche wird aus den vorliegenden Unterlagen mit einer Gesamtgröße von 122,82 m<sup>2</sup>, rd. 123 m<sup>2</sup> (66,27 m<sup>2</sup> Erdgeschosses und Dachgeschoss 56,55 m<sup>2</sup>) berechnet. Die ausgebauten Räumlichkeiten im Kellergeschoss, rd. 35 m<sup>2</sup> und im Spitzboden, rd. 18 m<sup>2</sup> sind gemäß Landesbauordnung aufgrund der geringen Höhen keine Wohnfläche. Die Nutzfläche des gesamten Hauses beläuft sich auf rd. 115 m<sup>2</sup>.



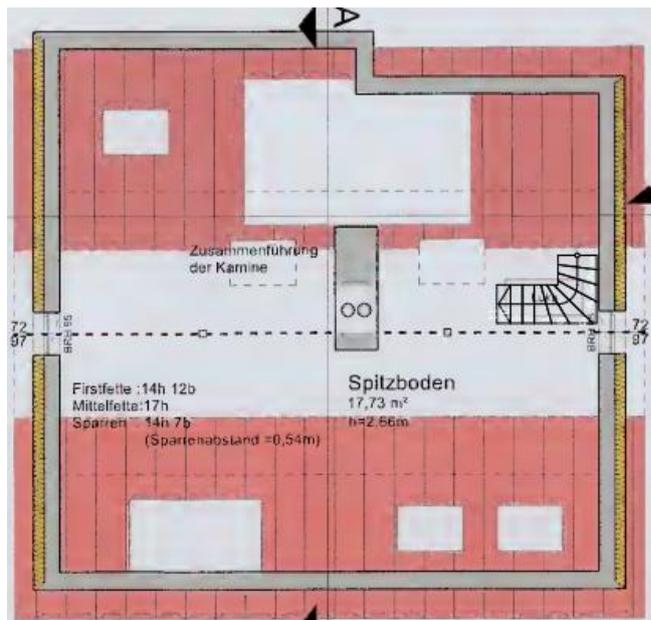
Erdgeschoss



Dachgeschoss



Kellergeschoss



Spitzboden

### 2.1.4.1 Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung

Die Nutzungseinheiten sind teilweise ausstattungs-gleich. Sie werden deshalb nachfolgend in einer Ausstattungsbeschreibung zusammengefasst.

Fenster:

Kunststofffenster mit Wärmeschutzverglasung,  
 außen anthrazit, innen weiß  
 elektrische Rollläden, (Gäube ohne Rollläden)  
 Fensterbänke außen Metallabkantungen

- Türen: Aluminiumhaustür mit Motorschloss,  
Innentüren Füllungstüren weiß
- Wandbekleidungen: Putz
- Deckenbekleidungen: Erdgeschoss und Bad DG abgehängte Decken mit Einbauleuchten,  
Dachgeschoss Trockenbau,  
Kellergeschoss Putz, teilweise Rohdecken
- Bodenbeläge: Fußbodenheizung mit Bodenfliesen
- Sanitäre Installation: Bad Kellergeschoss  
1 Dusche mit Glasabtrennung, 1 Waschtisch mit Einhebelmischer, 1 wandhängendes WC mit Unterputzspülkasten, Handtuchheizkörper, elektrische Fußbodenheizung mit Bodenfliesen, Wandfliesen teils raumhoch teils ca. 1,30 m hoch, lichte Höhe Dusche ca. 1,80 m
- WC Erdgeschoss  
1 Urinal, 1 Waschtisch mit Einhebelmischer, 1 wandhängendes WC mit Unterputzspülkasten, Bodenfliesen, Wandfliesen teils ca. 1,30 m hoch
- Bad Dachgeschoss  
1 Dusche mit Glasabtrennung, 1 Wanne und 1 Möbelwaschtisch mit Einhebelmischer, 1 wandhängendes WC mit Unterputzspülkasten, Handtuchheizkörper, Bodenfliesen, Wandfliesen raumhoch
- besondere Einrichtungen: Kleinhebeanlage
- Grundrissgestaltung: zweckmäßig

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

- besondere Bauteile: Dachgaube
- Bauschäden:
- Wärmedämmverbundsystemanschlüsse(Wärmebrücken)
  - Kellergeschoss Fensteranschlüsse fertigstellen
  - Kellergeschoss Fensterbänke fehlen
  - Sockel umlaufend ca. 40 m<sup>2</sup>
  - Treppenanlage Rückbau und Erneuerung
  - Treppenanlage Kellergeschoss Rückbau
  - Außenabdichtung ehem. Kellereingang

- Geländer Treppenanlage
- Balkonbelag fehlt, ca. 5,50 m<sup>2</sup>
- Geländer Balkon
- Absturzsicherung Giebel Balkontür
- Abdichtung Fußpunkt Haustür
- Kellergeschoss Türdurchgänge fertigstellen
- Bodenfliese ersetzen, Erdgeschoss Flur Anschluss fertigstellen
- Alte Feuchteschäden im Treppenhaus und Kind DG Instand setzen
- Bad Dachgeschoss Duschwanne erneuern

Allgemeinbeurteilung: Das Objekt ist in einem gepflegten Zustand. Hat jedoch aufgrund einiger Leitungswasserschäden, der nicht fertiggestellten Fassade und einigen Punkten im Innenbereich notwendige Instandsetzungskosten.

Der auf dem Grundstück vorhandene Seecontainer ist angemietet und nicht Gegenstand der Bewertung.

## **2.2 Außenanlagen**

Versorgungsanlagen, teilweise Einfriedung mit Holzzaun, Fußweg mit Betonsteinpflaster, geschotterte PKW-Stellfläche, überwiegend Wiese

### **2.2.1 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

|                     |              |
|---------------------|--------------|
| Summe Bauschäden    | -31.500,00 € |
| Besondere Zuschläge | + 5.000,00 € |

### 3 Verkehrswert (Marktwert)

Der **Verkehrswert** für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück in  
59846 Sundern, Martinusweg 5

|           |       |           |
|-----------|-------|-----------|
| Grundbuch | Blatt | lfd. Nr.  |
| Hellefeld | 278   | 3         |
| Gemarkung | Flur  | Flurstück |
| Hellefeld | 4     | 107       |

wird zum Wertermittlungsstichtag 11.03.2025 mit rd.

**344.000,00 €**

**in Worten: dreihundertvierundvierzigtausend Euro**

ermittelt.

|                           |                             |                    |
|---------------------------|-----------------------------|--------------------|
| <b>Baulasten</b>          | <b>Grunddienstbarkeiten</b> | <b>Altlasten</b>   |
| keine                     | keine                       | keine              |
| <b>Bodenwert anteilig</b> | <b>Besonderheiten</b>       | <b>Wohnfläche</b>  |
| 42.770 €                  | kein Inventar bewertet      | 123 m <sup>2</sup> |