

Ditmar Alfes

Diplom-Sachverständiger (DIA)
für die Bewertung von bebauten und
unbebauten Grundstücken, für Mieten und
Pachten

Grafenstraße 44, 59821 Arnsberg
02931-52980 / alfes@immobilien-alfes.de
Aktenzeichen: AG-A-04-24

Exposee

zum Gutachten über den Verkehrswert des bebauten Grundstücks

Lockweg 57
59846 Sundern

Grundbuch v. Sundern
Blatt: 2001



Auftraggeber: Amtsgericht Arnsberg
Aktenzeichen: 051 K 6/24

Wertermittlungstichtag:
Mittwoch, 11. September 2024

Dieses Exposee stellt lediglich eine Kurzinformation dar.
Maßgeblich ist der detaillierte Inhalt des Gutachtens.

Kurzbeschreibung

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich nach der Bauakte um ein 1955 in Massivbauweise errichtetes unterkellertes Zweifamilienhaus mit Keller-, Erd- und ausgebautem Dachgeschoss.

Eine Innenbesichtigung war nicht und die Außenbesichtigung war nur eingeschränkt möglich. Die Fenster bestehen, soweit erkennbar, aus Kunststoff mit Isolierverglasung und Rollläden. Wie das Gebäude beheizt wird, ist nicht bekannt.

Lt. Auskunft der Stadt Sundern fallen für den erstmaligen Ausbau der Erschließungsanlagen keine Erschließungskosten mehr an. Das Grundstück gilt diesbzgl. als erschließungs-kostenbeitragsfrei. Spätere Veränderungen der Erschließungsanlagen unterliegen darüber hinaus dem Kommunalabgabengesetz in Verbindung mit der Gemeindefestsetzung.

Lt. schriftlicher Auskunft sind weder im Baulastenverzeichnis der Stadt Sundern noch im beim Hochsauerlandkreis geführten Verzeichnis der Altstandorte und Altablagerungen Eintragungen vorhanden. Das Grundbuch ist in Abt II mit Geh- und Fahrrechten belastet.

Bauweise und Ausstattung¹

Fundamente	Beton
Außenmauerwerk:	KG: Bruchstein; sonst Hohlblockmauerwerk
Dachkonstruktion:	Satteldach mit Dachaufbau; Eindeckung mit Betondachsteinen
Rinnen und Fallrohre	Zink
Geschossdecken:	KG: Betonträgerdecke; sonst Holzbalkendecken
Innenwände:	massives Mauerwerk
Treppen:	nicht bekannt
Fassade:	KG: Bruchstein; sonst ca. 6 cm Wärmedämmverbundsystem mit Rauputz
Fußböden:	nicht bekannt
Wandflächen	nicht bekannt
Deckenflächen:	nicht bekannt
Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung und Rollläden
Türen / Tore:	Haustür in Kupferoptik mit Verglasung. Innentüren: nicht bekannt Zweiflügeliges Garagentor in Kupferoptik
Sanitäre Ausstattung:	nicht bekannt
Elektroinstallation:	nicht bekannt
Heizung/Warmwasser:	nicht bekannt
Sonstige technische Ausstattung / Zubehör:	nicht bekannt

¹ Eine Innenbesichtigung war nicht und die Außenbesichtigung war nur eingeschränkt möglich. Die Angaben wurden somit im Wesentlichen den vorliegenden Unterlagen entnommen und beziehen sich dominierende Ausstattungsmerkmale. Sie dienen der Charakterisierung und nicht der vollständigen Objektbeschreibung. Teilbereiche können hiervon abweichend ausgeführt sein. Ggf. wurden übergeordnete Baubegriffe verwandt. Beschreibungen der nicht sichtbaren Bauteile beruhen auf Auskünften während des Ortstermins, den vorliegenden Bauunterlagen oder Annahmen. Bauteile wurde nicht geöffnet. Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass seitens des Sachverständigen keine Funktionsprüfung der technischen Einrichtungen, keine Prüfung der statischen Erfordernisse und keine Prüfung ggf. vorhandener Kunstschieferplatten oder anderweitiger Baumaterialien auf Asbest oder andere Schadstoffe vorgenommen oder veranlasst wurden.

Grundrisse und Flächenangaben

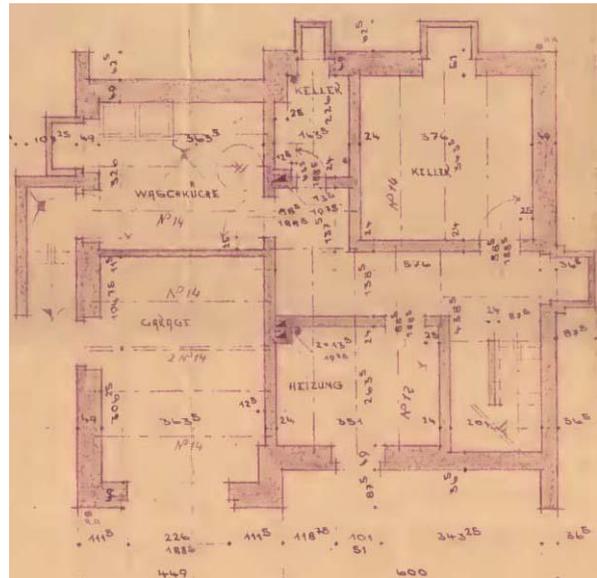
Die Objekt- und Grundstücksunterlagen nebst Grundrissen und Berechnungen aus der Bauakte werden als zutreffend übernommen. Ein Gebäudeaufmaß ist nicht erfolgt. Die in diesem Gutachten verwandten Wohnflächen stammen aus der Bauakte, ohne dass die Angaben zwingend mit denen in der Örtlichkeit übereinstimmen müssen.

Die Gestaltung und Ausstattung sind wegen der nicht möglichen Besichtigung nicht bekannt.

Die Geschosse stellen sich nach der Bauakte im Einzelnen wie folgt dar:

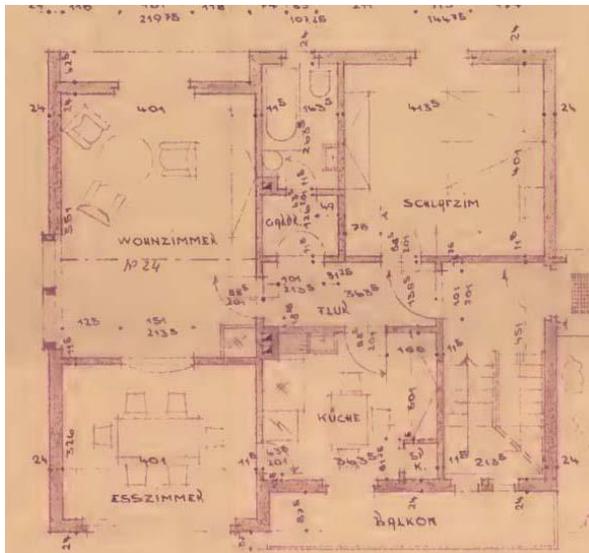
Kellergeschoss

Das sowohl vom Erdgeschoss wie auch über die Kellerhalbtreppe auf der Südseite von außen zugängliche Kellergeschoss ist aufgeteilt in Flur, zwei Kellerräume, Heizungskeller, Waschküche und Kellergarage.



Erdgeschoss

Die Wohnung im Erdgeschoss ist nach der Bauakte 74,28 m² groß und aufgeteilt in Diele

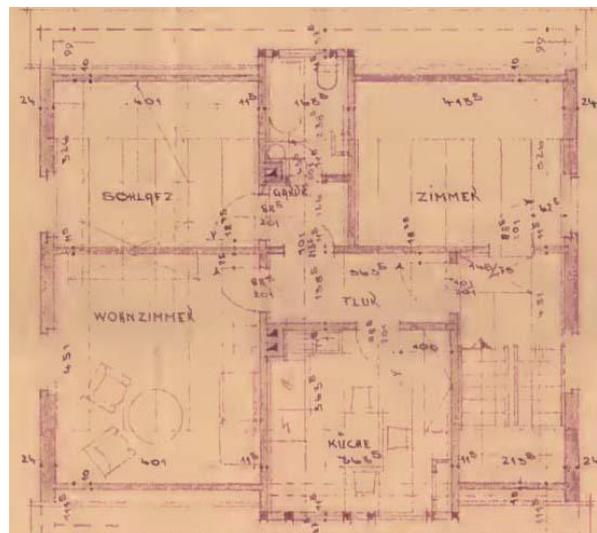


mit Garderobe, drei Zimmer, Küche und Bad, hat aber keinen Balkon.

mit Garderobe, drei Zimmer, Küche, Bad und Balkon.

Dachgeschoss

Die 63,21 m² große Wohnung im Dachgeschoss ist aufgeteilt wie die im Erdgeschoss in Diele



Zusammenfassung der wichtigsten Kennzahlen und Ergebnisse

**Zusammenfassende
Objektbeschreibung:**

Unterkellertes Zweifamilienhaus mit je einer Whg. im Erd- und Dachgeschoss fiktives fikt. Bj. 1959. Die Gesamtwohnfläche beträgt ca. 140 m². Das Bewertungsgrundstück ist 886 m² groß. Der Betrag für besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale wird auf -10.000 € geschätzt. Ein Energieausweis liegt nicht vor. Eine Innenbesichtigung war nicht und eine Außenbesichtigung war nur eingeschränkt möglich

Mieter (zum Stichtag):

Vermtl. ganz oder tlw. selbstgenutzt.

Katasterangaben

Gemarkung	Flur	Flurstück	Größe in m ²
Sundern	13	19 219	868 m ² 18 m ²

Grundbuchdaten

Amtsgericht	Grundbuch von	Blatt
Amtsgericht Arnsberg	Sundern	2001

Planungsrechtliche Gegebenheiten / Nutzungsschablone / Erschließung / Hausanschlüsse

Bebauungsplan:	Art und Maß der baul. Nutzung		Nutzungsgrad	
	Bauweise		Geschossfl.-Zahl GFZ	
	Geschosszahl		Dachneigung	

Erschließungskosten	frei	Hausanschlüsse:	Wasser/Abwasser/Strom
---------------------	------	-----------------	-----------------------

Umlegungs- oder Sanierungsgebiet	nein	Denkmalschutz	nein
----------------------------------	------	---------------	------

Baulasten

./.

Dienstbarkeiten und Eintragungen im Grundbuch

Geh- und Fahrrechte

Immissionen

wg. Lage oberhalb einer viel befahrenen Straße und Sportplatz

Kennzahlen der Berechnungsverfahren:

Allgemein		Sachwert		Ertragswert		Vergleichswert	
Bodenwert	75.310 €	BGF o. Garage	356 m ²	LZ			
GND	80	Sachwertfaktor	1,10	Rohrertrag			
RND	15			Reinertrag Grst.			
		Sachwert	169.791 €	Ertragswert			

Verkehrswert :

170.000 €