



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

---

# Exposé

der

# VERKEHRS(MARKT)WERTERMITTLUNG

für das

**mit einem Einfamilienhaus mit Carport**

**bebaute Grundstück,**

**in 59759 Arnsberg, Bahnhofstr. 119 a**

**Gemarkung: Neheim-Hüsten      Flur: 45      Flurstück: 197**

**Aktenzeichen Amtsgericht Arnsberg 51 K 7/24**



**Stichtag 06.08.2024**

Das Objekt konnte nicht besichtigt werden.

## 1 Allgemeine Angaben

### 1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück bebaut mit einem Wohnhaus und Carportanlage
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Neheim-Hüsten, Blatt 13329, lfd. Nr. 5
Katasterangaben:	Gemarkung Neheim-Hüsten, Flur 45 Flurstück 197 (501 m <sup>2</sup> )
Ortsbesichtigung:	Das Objekt konnte nur von weiten in Augenschein genommen werden. Das Gelände ist mit einem 2,00 m hohen Zaun mit Sichtschutz eingegrenzt. Ein Zugang zum Grundstück und zum Wohnhaus wurde nicht zugelassen.

### 1.2 Öffentlich-rechtliche Situation

#### 1.2.1 Denkmalschutz

Denkmalschutz:	Denkmalschutz nicht besteht.
----------------	------------------------------

#### 1.2.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:	Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als Mischgebiet (MI) dargestellt.
---------------------------------------	--

### 1.3 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Es handelt sich um ein im Jahr 1900 errichtetes Gebäude, welches im Jahr 2021 zu einem Wohnhaus umgebaut wurde. Angebaut an das Wohngebäude ist ein großer Carport. Ein Zugang zum Objekt wurde nicht ermöglicht. Das Objekt ist bewohnt.

## 2 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

### 2.1 Einfamilienhaus

#### 2.1.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Wohngebäude, nicht unterkellert Erd-, und Dachgeschoss
Baujahr:	Baugenehmigung von April 1900 (aus Bauakte) als Schmiedewerkstatt, Nutzungsänderung in Wohnhaus, Baugenehmigung 20.01.2021
Modernisierung:	Annahme 2021

Dach, Fenster, Putz, Heizung

Energieeffizienz: Energieausweis liegt nicht vor

Außenansicht: Putz

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

Konstruktionsart: Massivbau

Fundamente: nicht bekannt

Umfassungswände: Massiv (Baupläne 47 cm)

Innenwände: nicht bekannt

Geschossdecken: Holzbalkendecke

Treppen: Ausführung nicht bekannt

Dach: Dachkonstruktion: Holzstängeldach

Dacheindeckung:

Betondachstein, Dachrinnen und Fallrohre in Zink

Schornstein nur mit Bitumenbahn eingefasst

Schleppgaube mit Putz

### **2.1.3 Allgemeine technische Gebäudeausstattung**

Wasserinstallationen: zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz

Abwasserinstallationen: Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz

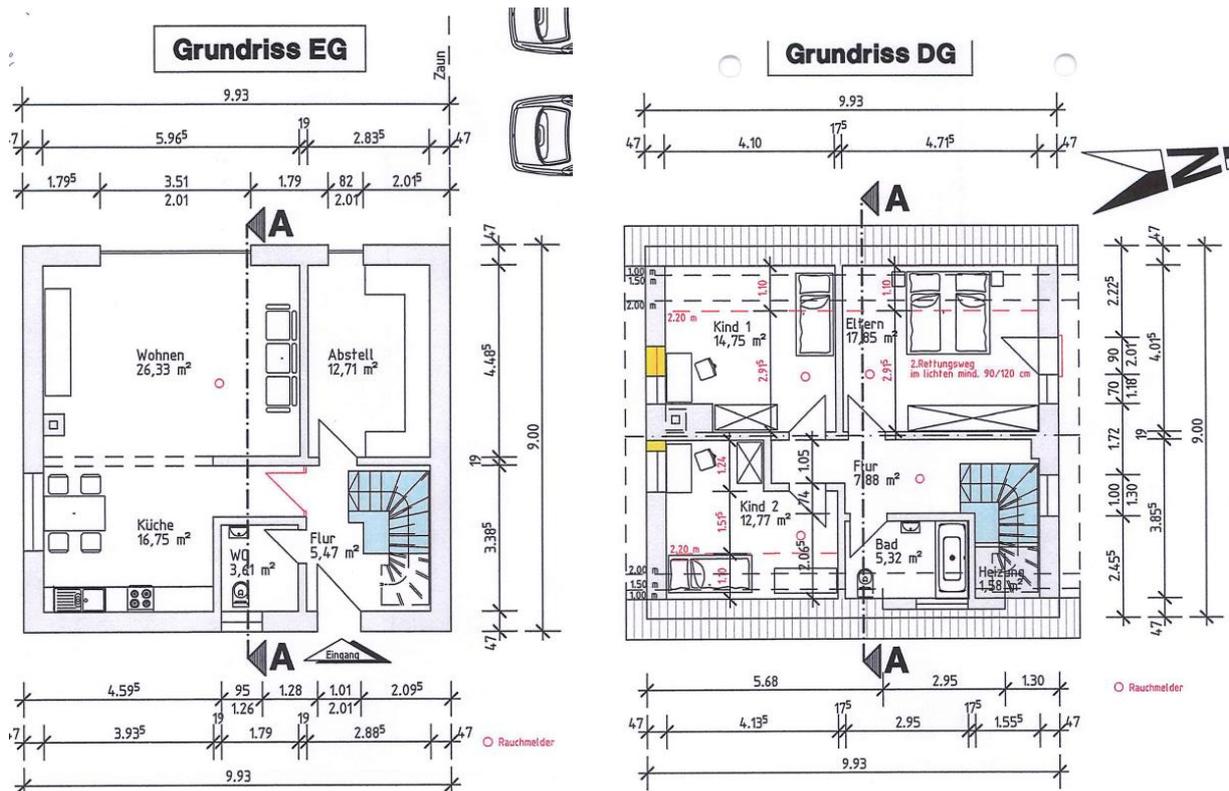
Elektroinstallation: Annahme durchschnittliche Ausstattung

Heizung: Gasheizung

Warmwasser-  
versorgung: nicht bekannt

### **2.1.4 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung**

Nach vorliegenden Bauplänen aus der Bauakte der Stadt Arnsherg verfügt das Haus über einen Wohn-Essbereich mit offener Küche, WC und Abstellraum im Erdgeschoss. Das Dachgeschoss hat 3 Zimmer und ein kleines Bad. Die Wohnfläche wird aus den vorliegenden Unterlagen mit einer Gesamtgröße von 122,24 m<sup>2</sup> (66,03 m<sup>2</sup> Erdgeschosses und Dachgeschoss 56,20 m<sup>2</sup>) berechnet. Örtlich konnte das nicht überprüft werden.



### 2.1.4.1 Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung

Eine Beschreibung des inneren Aufbaus kann aufgrund fehlender Besichtigung nicht erfolgen.

Fenster: Kunststofffenster mit Wärmeschutzverglasung  
 Rollläden,  
 Fensterbänke außen Metallabkantungen

Türen: nicht bekannt  
 Wandbekleidungen: nicht bekannt  
 Deckenbekleidungen: nicht bekannt  
 Bodenbeläge: nicht bekannt  
 Sanitäre Installation: nicht bekannt  
 besondere Einrichtungen: nicht bekannt  
 Grundrissgestaltung: zweckmäßig

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

besondere Bauteile: Dachgaube  
 kleines Vordach  
 Haustürüberdachung Holz

Bauschäden:

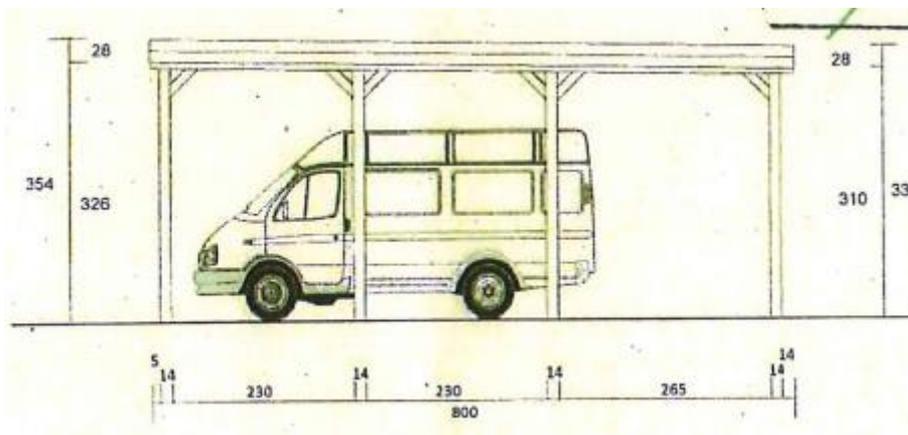
- Fassadenschäden
- Folien an Rollladenschienen
- Kabel auf der Fassade verlegt

**Allgemeinbeurteilung:** Der äußere Zustand zeigt einen Außenputz mit unregelmäßiger Struktur und Verschmutzungen. Nicht fachgerechte Anschlüsse und einen sichtbar alten Dachstuhl aus dem Baujahr 1900.

Der festgestellte äußere Allgemeinzustand, die vorhandene Altsubstanz, die eingeschränkte Außenbesichtigung aus der Ferne und die fehlende Innenbesichtigung führen zu einem erhöhten Abschlag.

## 2.2 Carport

Holzcarport Bj. 2019 (Carport-Discount), Größe 8,00 \* 6,00 m, Durchfahrtshöhe ca. 3,10 m, Dacheindeckung PVC-Lichtplatten



## 2.3 Außenanlagen

Versorgungsanlagen, Einfriedung mit 2,00 m Doppelstabmattenzaunanlagen mit Türen und Tor, Teilflächen mit Betonsteinpflaster, überwiegende Teil des Grundstücks verwildert

### 2.3.1 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Summe	-63.500,00 €
-------	--------------

### 3 Verkehrswert (Marktwert)

Der **Verkehrswert** für das mit einem Einfamilienhaus und Carport bebaute Grundstück in 59759 Arnsberg, Bahnhofstr. 119a

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Neheim-Hüsten	13329	5
Gemarkung	Flur	Flurstück
Neheim-Hüsten	45	197

wird zum Wertermittlungsstichtag 06.08.2024 mit rd.

**237.000,- €**

**in Worten: zweihundertsiebenunddreißigtausend Euro**

ermittelt.

<b>Baulasten</b>	<b>Grunddienstbarkeiten</b>	<b>Altlasten</b>
keine	keine	keine
<b>Bodenwert anteilig</b>	<b>Besonderheiten</b>	<b>Wohnfläche</b>
77.400 €	kein Inventar bewertet	122 m <sup>2</sup>