

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-01-25

Exposee

zum Gutachten über den Verkehrswert des bebauten Grundstücks

Dr.-Maria-Rörig-Straße 26
59846 Sundern

Grundbuch v. Endorf
Blatt: 1015



Auftraggeber: Amtsgericht Arnsberg
Aktenzeichen: 051 K 11/24

Wertermittlungstichtag:
05.02.2025

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 2004 in Massivbauweise errichtetes nicht unterkellertes Einfamilienhaus mit Erd- und ausgebautem Dachgeschoss mit einer seitlich angebauten Garage.

Eine Innenbesichtigung war nicht und die Außenbesichtigung war nur eingeschränkt möglich.

Die Fenster bestehen aus Kunststoff mit Isolierverglasung und Rollläden. Wie das Gebäude beheizt wird, ist nicht bekannt. Im Erhebungsvordruck für die Baugenehmigung wird Gas als Brennstoff angegeben.

Bauweise und Ausstattung¹

Fundamente/Bodenpl.	Beton
Außenmauerwerk:	massives Mauerwerk
Dachkonstruktion:	Satteldach mit Dachaufbau; Eindeckung mit Tondachsteinen Garage: Flachdach mit Schweißbahn
Rinnen und Fallrohre	Kupfer
Geschossdecken:	Stahlbetondecke über EG; Kehlbalckenlage im DG
Innenwände:	massives Mauerwerk
Treppen:	nicht bekannt
Fassade:	Kellenputz, farblich abgesetzter Sockelputz
Fußböden:	nicht bekannt
Wandflächen	nicht bekannt
Deckenflächen:	nicht bekannt
Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung und Rollläden
Türen / Tore:	Füllungshaustür mit Verglasung. Innentüren: nicht bekannt Garage: elektrisches Sektionaltor
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.

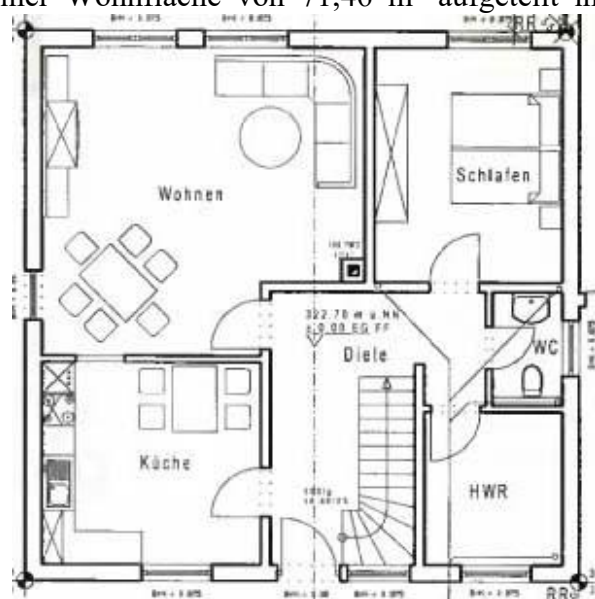
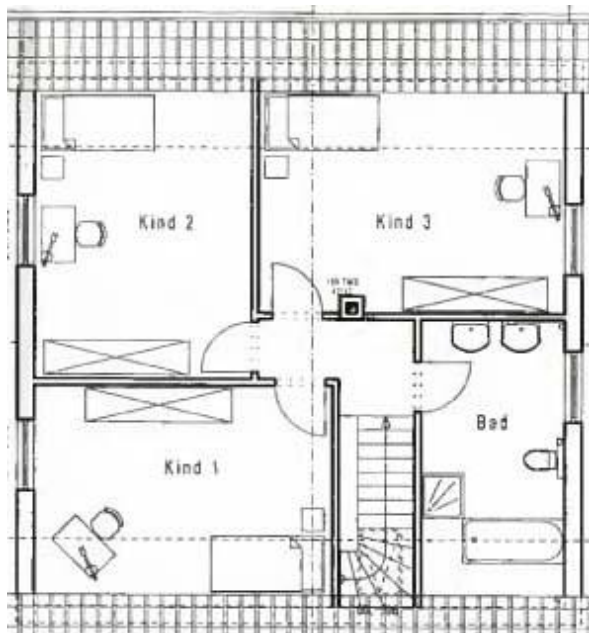
Die Geschosse stellen sich nach der Bauakte im Einzelnen wie folgt dar:

Erdgeschoss

Nach der Bauakte ist das Erdgeschoss mit einer Wohnfläche von 71,46 m² aufgeteilt in Wohnen, Küche, Diele, Schlafen, WC und Hauswirtschaftsraum.

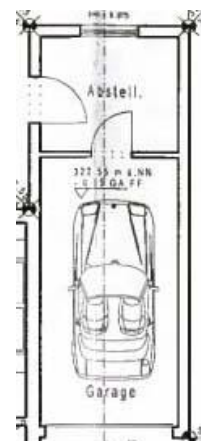
Dachgeschoss

Im Dachgeschoss mit einer Wohnfläche von 68,41 befinden sich drei Kinderzimmer und ein Bad.



Garage

Die Garage verfügt über eine Nutzfläche von 24,28 m² und ist auch durch einen Nebeneingang vom Garten aus zugänglich.



Zusammenfassung der wichtigsten Kennzahlen und Ergebnisse

Zusammenfassende Objektbeschreibung:

Nicht unterkellertes Einfamilienhaus mit Erd- und ausgebautem Dachgeschoss Baujahr 2004. Die Wohnfläche beträgt ca. 140 m². Das Bewertungsgrundstück ist 503 m² groß. Der Betrag für besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale wird auf -5.000 € geschätzt. Ein Energieausweis liegt nicht vor. Eine Innenbesichtigung war nicht und eine Außenbesichtigung war nur eingeschränkt möglich.

Mieter (zum Stichtag):

Vermtl selbstgenutzt.

Katasterangaben

Gemarkung	Flur	Flurstück	Größe in m ²
Endorf	8	1036	503 m ²

Grundbuchdaten

Amtsgericht	Grundbuch von	Blatt
Amtsgericht Arnsberg	Endorf	1015

Planungsrechtliche Gegebenheiten / Nutzungsschablone / Erschließung / Hausanschlüsse

Bebauungsplan: E 9, "Zur Vogelstange"	Art und Maß der baul. Nutzung	WA	Grundflächenzahl GRZ	0,4
	Bauweise	o	Gebäudeart	ED/2Wo
	Geschosszahl	II	Dachneigung	38° - 45°
Erschließungskosten	frei	Hausanschlüsse:	Wasser/Abwasser/Strom/Gas/Telefon	
Umlegungs- oder Sanierungsgebiet	nein	Denkmalschutz	nein	

Baulasten

./.

Dienstbarkeiten und Eintragungen im Grundbuch

Verpflichtung zur Aufnahme von fließendem Wasser

Immissionen

./.

Kennzahlen der Berechnungsverfahren:

Allgemein		Sachwert		Ertragswert	Vergleichswert
Bodenwert	40.240 €	BGF o. Garage	206 m ²	LZ	
GND	80	Sachwertfaktor	0,80	Rohrertrag	
RND	59			Reinertrag Grst.	
		Sachwert	263.129 €	Ertragswert	

Verkehrswert :

265.000 €