



Exposé

der

VERKEHRS(MARKT)WERTERMITTLUNG

für das

das mit einer Doppelhaushälfte (Zweifamilienhaus)
bebaute Grundstück, in 59821 Arnsberg, Von-Bernuth-Str. 74
Gemarkung: Arnsberg Flur: 29 Flurstück: 83



Aktenzeichen: Amtsgericht Arnsberg 51 K 13/25
--

Stichtag 25.03.2026

Das Objekt konnte von innen und außen besichtigt werden.

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts: Grundstück bebaut mit einer Doppelhaushälfte (Zweifamilienhaus) und einer Garage

Objektadresse: Von-Bernuth-Str. 74
59821 Arnsberg

Grundbuchangaben: Amtsgericht Arnsberg
Grundbuch von Arnsberg,
Blatt 2767, lfd. Nr. 1

Katasterangaben: Gemarkung Arnsberg, Flur 29
Flurstück 83 (423 m²)

1.2 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen: Lfd. Nr. 1
Recht zum Verlegen und zur Unterhaltung eines Abwasserkanals.

1.3 Öffentlich-rechtliche Situation

Denkmalschutz: Denkmalschutz nicht besteht.

1.3.1 Bauplanungsrecht

Festsetzungen im Bebauungsplan: Für den Bereich des Bewertungsobjektes gibt es keinen Bebauungsplan

1.4 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Grundstücksqualität: baureifes Land (vgl. § 5 Abs. 4 ImmoWertV)

abgabenrechtlicher Zustand: abgabenfrei.

1.5 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation sowie Nachhaltigkeit

Das Grundstück ist bebaut mit einer Doppelhaushälfte und Garage. Das Objekt hat zwei Wohneinheiten und wird eigengenutzt.

2 Beschreibung der Gebäude u. Außenanlagen

2.1.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Baujahr: 24.01.1957 Baugenehmigung Doppelhaus
17.04.1957 Rohbauabnahme
01.10.1957 Gebrauchsabnahme

Modernisierung: keine

Energieeffizienz: Energieausweis liegt nicht vor

Außenansicht: insgesamt verputzt

2.1.2 Nutzungseinheiten

Die Doppelhaushälfte besteht aus zwei kleinen Wohneinheiten ($63 \text{ m}^2 + 55 \text{ m}^2$). Die Erdgeschosswohnung hat im Bad weder eine Dusche noch eine Wanne. Hier wird eine im Heizungskeller angelegte Dusche genutzt.

Im Erdgeschoss sind 1 Wohn-Essraum, 1 Küche, 1 Schlafrum, 1 großzügiges WC und ein Balkon angeordnet.

Das Obergeschoss weist die gleiche Aufteilung auf. Der Balkon ist jedoch auf dem Anbau und das Bad ist mit einer Dusche ausgestattet.

Das Dachgeschoss hat nur eine lichte Höhe von 1,95 m und ist daher für Aufenthaltsräume nicht geeignet. Die gesamte Nutzfläche der Doppelhaushälfte wurde mit rd. 85 m^2 ermittelt. Zum Wohnhaus gehört eine angebaute Garage.

Kellergeschoss:

lichte Höhe ca. 2,12 m, Kellerräume, ein ausgebauter Raum zur Gartenseite, 1 Dusche im Heizungs- und Waschkeller und 1 separates WC

Erdgeschoss:

lichte Höhe ca. 2,50 m, Wohnräume, Küche, WC, Balkon

Obergeschoss:

lichte Höhe ca. 2,50 m, Wohnräume, Küche, Bad, Balkon

Dachgeschoss:

lichte Höhe ca. 1,95 m, 2 ausgebaute Räume und ein nicht ausgebauter Abstellraum

2.1.3 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)

Konstruktionsart: Massivbau

Keller: Mauerwerk

Umfassungswände: Hohlblockmauerwerk
(gemäß Baubeschreibung)

Innenwände: Ziegelmauerwerk, Schwemmsteine

Geschossdecken: Spannbetondecken

Treppen: Kellertreppe Beton mit Fliesen

Geschosstreppen:

Holz mit Teppich belegt, Holzgeländer

Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Aluminium mit Lichtausschnitten
Dach:	Holzstacheldach 35° Tondachsteine, Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zink

2.1.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwassernetz
Elektroinstallation:	durchschnittliche Ausstattung
Heizung:	Zentralheizung, mit flüssigen Brennstoffen (Gas); Vaillant, 35 kW, Baujahr nicht bekannt, Stahlheizkörper, Heizrohrleitungen teils auf Putz
Warmwasserversorgung:	Durchlauferhitzer

2.1.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

2.1.5.1 Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung

Die Nutzungseinheiten sind tlw. ausstattungsähnlich. Sie werden deshalb nachfolgend in einer Ausstattungsbeschreibung zusammengefasst.

2.1.5.2 Doppelhaushälfte

Bodenbeläge:	Parkett, Fliesen, Teppich, Korkboden,
Wandbekleidungen:	glatter Putz, Tapeten, Küche Fliesenspiegel, Bad Fliesen
Deckenbekleidungen:	überwiegend Putz, Teilbereiche des Kellergeschosses und Dachgeschosses Odenwalddecke
Fenster:	Aluminiumfenster mit Wärmeschutzverglasung aus unterschiedlichen Baujahren ab 1984, Kellergeschoss 1 Holzfenster mit Einfachverglasung Rollläden aus Kunststoff, Fensterbänke innen teils Naturstein, Fensterbänke außen Steinfensterbänke
Türen:	einfache Füllungstüren aus Holzwerkstoffen
sanitäre Installation:	<u>WC Kellergeschoss (unter der Treppe geringe Höhe):</u> 1 Stand-WC mit Spülkasten, 1 Bidet, 1 Waschtisch mit Kaltwasseranschluss, Wandfliesen raumhoch, Bodenfliesen

Heizungskeller:

1 Dusche mit Glasabtrennung, 1 Möbelwaschtisch, 1 Anschluss für Waschmaschine, Bereich mit Boden- und Wandfliesen

WC (Bad) Erdgeschoss: Bj. 1984

1 Stand-WC mit Spülkasten, 1 Bidet, 1 Doppelwaschtisch mit Standsäule und Einhebelmischern, 1 Handtuchheizkörper, Bodenfliesen, Wandfliesen raumhoch, Decke abgehängt (keine Dusche / keine Wanne)

Bad Obergeschoss:

1 Dusche mit Kunststoffabtrennung und Einhebelmischer, 1 Stand-WC mit Spülkasten, 1 Waschtisch mit Einhebelmischer, Durchlauferhitzer, Bodenfliesen, Wandfliesen 2,00 m hoch

2.1.5.3 Kellerräume

Bodenbeläge:	Estrich, teils Filzfliesen
Wandbekleidungen:	Putz
Deckenbekleidungen:	Putz, teilweise abgehängt mit Odenwaldsystemdecke
Fenster:	Unterschiedliche Ausführungen Alu / Kunststoff / Holz
Türen:	einfache Füllungstüren mit Holzzargen

2.1.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	Balkone
Besonnung und Belichtung:	Das Wohnhaus hat eine Süd- bzw. Westausrichtung. Die Belichtung kann als gut bezeichnet werden.
Bauschäden und Baumängel:	▪ Fassadenschäden und Verschmutzungen ▪ Feuchteschäden DG Kamine ▪ Balkonbelag Obergeschoss schadhaft ▪ Wohnung OG Bodenbeläge (Kork) deutliche Gebrauchsspuren ▪ Allgemeiner Renovierungsstau Wohnung OG ▪ Treppenhaus Risse Decke ▪ Wohnung EG Parkschäden Flur ▪ Schäden Balkonbelag Erdgeschoss (Risse, Fugen) ▪ Kellerfenster zur Garage (nicht zulässig) ▪ Eingangspodest schadhaft ▪ Rückseitiger Anbau ca. 3,60 m * 1,50 m über 2 Etagen mit Dachbalkon sowie Erdgeschossbalkon ohne die erforderliche Baugenehmigung

Allgemeinbeurteilung: Der bauliche Zustand der Gesamtanlage zeigt einen Reparatur- und Instandhaltungsstau auf.

2.2 Garage

Massiv angebaute Garage, Fertigbauabnahme 16. April 1968.

Mauerwerk, Betonflachdach mit Bitumenabklebung, Holzflügeltor, integrierte Betontreppe in den Garten; Auskragung Betondach gartenseitig, Garage mit Fassadenschäden gartenseitig

2.3 Außenanlagen

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Wiese und Sträucher, Hof- und Terrassenflächen mit Betonsteinpflaster

2.3.1 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Summe -33.500,00 €



2.4 Verkehrswert

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Vergleichswert orientieren. Dies war aufgrund fehlender Vergleichsobjekte nicht möglich. Diese Objekte dienen in der Regel der Eigennutzung und das Sachwertverfahren ist hier anzuwenden.

Der **Verkehrswert** für das mit einer Doppelhaushälfte und Garage bebaute Grundstück in 59821 Arnsberg, Von-Bernuth-Str. 74

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Arnsberg	2767	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Arnsberg	29	83

wird zum Wertermittlungstichtag **25.03.2026** mit rd.

178.000,- €

(in Worten: einhundertachtundsiebzigtausend Euro)

ermittelt.

Baulasten	Grunddienstbarkeiten	Altlasten
keine	Leitungsrecht	keine
Bodenwerte	Besonderheiten	Wohnfläche
103.127 €	kein Inventar bewertet	rd. 118 m ²