

**Objekt: (6 K 5/25)****Bewertungsobjekt:**

Grundstück, unbebaut

Anschrift: Johann- Spratte- Weg 18, 49170 Hagen a. T. W.

**Grundstück:**

Das (Eck-)Grundstück (Größe: 674 qm) liegt zentrumsnah in einem Wohngebiet in Hagen a. T. W..

Es ist hangig, von der Straße abfallend und hat einen regelmäßigen, etwa rechteckigen Zuschnitt.

Die verkehrstechnische Erschließung erfolgt von Norden.

Zweiseitig grenzen Grünflächen an das Grundstück an. In Südrichtung ist das Grundstück „unverbaubar“.

Der Ortskern ist fußläufig gut zu erreichen und verfügt über Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzte sowie Sport- und Kulturanlagen. Eine Busanbindung ist gegeben.

**Baurecht:**

Für den Bereich des Grundstückes trifft der Bebauungsplan Nr. 154 "Zwischen Hermann-Löns- Weg und im Brook" folgende Festsetzungen:

WA = allgemeines Wohngebiet;

I = 0 Vollgeschosse (max.);

GRZ = 0,4 (Grundflächenzahl);

GFZ = 0,5 (Geschossflächenzahl);

o = offene Bauweise;

Einzel- und Doppelhausbebauung

**Erschließung**

Nach Angabe der Gemeinde Hagen a. T. W. fallen für das Grundstück noch folgende Erschließungskosten an:

Erschließung: 28.711,05 € (Verzinsung bis 2025)

Schmutzwasserkanalisation: 2.867,65 €

Regenwasserkanalisation: 2.023,25 €

Ankauf Flurstück 90/31: 901,00 €

Summe: 34.502,95 €

**Außenanlagen:**

Wesentliche Außenanlagen sind nicht vorhanden.