

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-05-25

Exposee

über den Verkehrswert des 88 / 1.000
Miteigentumsanteils an dem bebauten Grundstück
verbunden mit Sondereigentum an der Whg. Nr. 11 des
Aufteilungsplanes

Delecker Straße 16
59759 Arnsberg

Grundbuch v. Neheim-Hüsten
Blatt: 145



Auftraggeber: Amtsgericht Arnsberg
Aktenzeichen: 51 K 16/24

Wertermittlungsstichtag:
14.07.2025

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

Kurzbeschreibung

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um die Eigentumswohnung Nr. 11 im Obergeschoss des zweigeschossigen Mehrfamilienreihenhaus "Delecker Straße 16". Die Wohnanlage besteht aus drei gleichartigen Reihenhäusern mit insgesamt 12 Wohnungen, 10 PKW-Fertigaragen und 2 Stellplätzen.



Ansicht Nordwest



Ansicht Südost

Da eine Innenbesichtigung nicht möglich war, können keine Angaben zum Zustand innerhalb der Wohnung gemacht werden. Die Fenster bestehen aus Kunststoff mit Rollläden. Beheizt wird die Wohnungen mit einer Gaszentralheizung, Bj 2017.

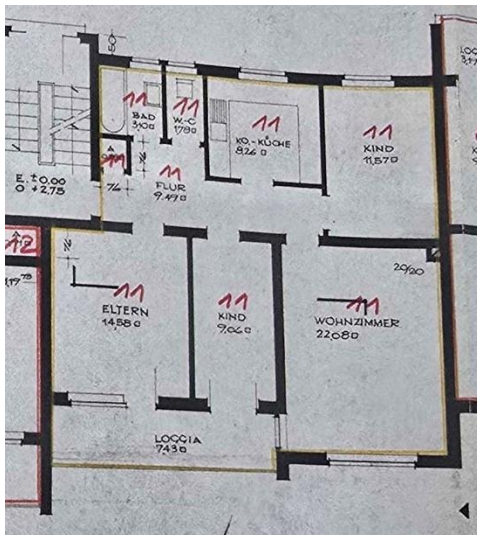
Besonderheiten / Baulasten / Dienstbarkeiten / Erschließungskosten

Das Grundbuch ist in Abt II mit Wege- und Leitungsrechten belastet.

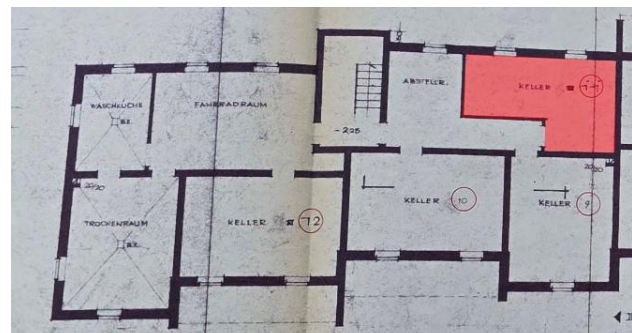
Die Stadtverwaltung hat mitgeteilt, dass im bei ihr geführten Baulastenverzeichnis keine Eintragungen vorliegen. Eintragungen sind auch im beim HSK geführten Verzeichnis über Altstandorte und Altablagerungen nicht vorhanden.

Für den erstmaligen Ausbau der Erschließungsanlage fallen keine Kosten mehr an. Das Grundstück gilt insoweit als erschließungskostenbeitragsfrei.

Grundrisse Ober- und Kellergeschoss



Nach dem Grundriss aus dem Aufteilungsplan ist die 81,69 m² große Wohnung aufgeteilt in Flur, Abstellraum, Bad, WC, Küche, zwei Kinderzimmer, ein Elternschlafzimmer, Wohnzimmer und Loggia. Zur Wohnung gehört ein Kellerraum. Ein PKW-Stellplatz steht derzeit im Rahmen einer Gebrauchsregelung zur Nutzung zur Verfügung.



Bauweise und Ausstattung¹

	Gemeinschaftseigentum	Bewertungsobjekt
Fundamente	Beton	
Außenmauerwerk:	massives Mauerwerk	
Dachkonstruktion:	Satteldach. Deckung mit Betondachsteinen	
Rinnen und Fallrohre	Kupfer	
Geschossdecken:	Stahlbetondecken	
Innenwände:	massives Mauerwerk	
Treppen:	Stahlbetontreppe mit Werksteinbelag und Stahlgeländer	
Fassade:	Sockel: Fugenglattstrich mit Anstrich, sonst Reibeputz	
Fußböden:	TH: Werkstein; KG: Estrich	nicht bekannt
Wandflächen	KG: Fugenglattstrich, tlw. Sanierputz	nicht bekannt
Deckenflächen:	KG: Beton schalungsrau, TH: Putz	nicht bekannt
Fenster:	Kunststofffenster mit Rollläden, Stahlkellerfenster. Glasbausteine im TH.	
Türen / Tore:	Aluminiumhaustür mit Verglasung und integrierter Briefkasten- und Klingelanlage	nicht bekannt
Sanitäre Ausstattung:		nicht bekannt
Elektroinstallation:		nicht bekannt
Heizung/Warmwasser:	Gaszentralheizung (lt. Auskunft Kaminkehrer: Brennwertgerät, Bj. 2017).	
Sonstige technische Ausstattung / Zubehör:		nicht bekannt

¹ Die Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattungsmerkmale und 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.

Zusammenfassung der wichtigsten Kennzahlen und Ergebnisse

Zusammenfassende Objektbeschreibung:

Eigentumswohnung im Obergeschoss eines Vierfamilienhauses, in einer Eigentumsanlage bestehend aus drei Mehrfamilienreihenhäusern mit insgesamt 12 Wohnungen, 10 Garagen und zwei Stellplätzen fiktives Baujahr 1970. Das 2028 m² große Grundstück befindet sich in einer mittleren Wohnlage im Stadtteil Hüsten. Zur Wohnung gehört weder eine Garage noch ein Sondernutzungsrecht an einem Stellplatz. Ein Stellplatz steht derzeit auf Grundlage einer Gebrauchsregelung zur Verfügung. Eine Innenbesichtigung war nicht möglich. Die lt. Bauakte 81,69 m² große Wohnung ist aufgeteilt in Flur, Abst.-Raum, Küche, 4 Zimmer, Bad, WC und Loggia. Der Minderbetrag für besondere objektspezifische Merkmale wird auf pauschal -1.000 € geschätzt. Nach dem Wirtschaftsplan 2024 beläuft sich das monatliche Hausgeld auf 320,- €. Der Energieausweis weist einen Endenergiebedarf von 136 kWh/(m²*a) aus.

Mieter (zum Stichtag): vom Eigentümer bewohnt

Katasterangaben

Gemarkung	Flur	Flurstück	Größe in m ²
Neheim-Hüsten	31	343	216 m ²
		341	1.812 m ²

Grundbuchdaten

Amtsgericht	Grundbuch von	Blatt
Amtsgericht Arnsberg	Neheim-Hüsten	145

Planungsrechtliche Gegebenheiten / Nutzungsschablone / Erschließung / Hausanschlüsse

Bebauungsplan: ./.	Art und Maß der baul. Nutzung		Grundflächenzahl GRZ	
	Bauweise		Geschossflächenzahl GFZ	
	Geschosszahl		Dachneigung	

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

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

Baulasten

./.

Dienstbarkeiten und Eintragungen im Grundbuch

Wege- und Fahrrecht

Immissionen

d. Lage nahe der Autobahn

Kennzahlen der Berechnungsverfahren:

Allgemein		Sachwert		Ertragswert		Vergleichswert
ant. Bodenwert	30.501 €	BGF o. Garage		LZ	1,50%	117.230 €
GND	80	Sachwertfaktor		Rohertrag	6.372 €	
RND	25			Ertragswertt.	116.823 €	
				Ertragswert		
		Sachwert	#NV			

Verkehrswert :

117.500 €