

# WERTERMITTLUNG ÜBER DEN VERKEHRS- UND BELEIHUNGSWERT DES BEBAUTEN GRUNDSTÜCKS

46419 ISSELBURG-WERTH



OBJEKT: [REDACTED], ISSELBURG-WERTH

## WERTERMITTLUNG ÜBER DEN VERKEHRS- UND BELEIHUNGSWERT DES BEBAUTEN GRUNDSTÜCKS

[REDACTED] 46419 ISSELBURG-WERTH

EIGENTÜMER : [REDACTED]  
AUFTRAGGEBER : [REDACTED]  
STICHTAG DER WERTERMITTLUNG : 18.09.2023  
  
ORTSBESICHTIGUNG AM : -  
TEILNEHMER : DIPL.-ING.(FH) HOLGER EBBERT, ARCHITEKT

### ALLGEMEINE ANGABEN

OBJEKTART : WOHNHAUS, FREISTEHEND

AMTSGERICHT : ?  
GRUNDBUCH VON : ISSELBURG

<u>Nr.</u>	<u>GB/BLATT</u>	<u>GEMARKUNG</u>	<u>FLUR</u>	<u>FLURSTÜCK</u>	<u>FLÄCHE</u>
1	ISSELBURG / WERTH	WERTH	003	374	649 M <sup>2</sup>
<u>GESAMTFLÄCHE</u>					<u>649 M<sup>2</sup></u>

### LASTEN UND BESCHRÄNKUNGEN (ABT. II)

DES GRUNDBUCHS : WURDE NICHT EINGESEHEN

### BAULASTEN GEM.

BAULASTENVERZEICHNIS : BAULASTENVERZEICHNIS NICHT EINGESEHEN  
ALLGEMEINE LAGE : ZENTRUMSNAH ZUM ORTSKERN WERTH  
BEURTEILUNG DER LAGE : GUTE LAGE

### WERTBEEINTRÄCHTIGENDE

UMSTÄNDE : -  
GESAMTAUSSTATTUNG : MITTLERE AUSSTATTUNG  
BAULICHER ZUSTAND : GRUNDSUBSTANZ SOLIDE  
BAUMÄNGEL UND SCHÄDEN : -  
OBJEKT ERTRAGSFÄHIG : -  
VERMIETBARKEIT : GEGEBEN  
VERWERTBARKEIT : GUT

### GEBÄUDEBESCHREIBUNG

DIE WESENTLICHEN BZW. ÜBERWIEGEND VERWANDTEN BAUSTOFFE SIND IN DER BAUBESCHREIBUNG FESTGEHALTEN, JEDOCH KÖNNEN GERINGFÜGIGE ABWEICHUNGEN ODER TEILWEISE MENGEN ANDERER VERWANDTER BAUSTOFFE VORHANDEN SEIN.

DIESE ABWEICHUNGEN SIND IN DER FESTLEGUNG DES RAUMPREISES MIT BERÜCKSICHTIGT WORDEN.

BEZEICHNUNG DES GEBÄUDES	:	EINFAMILIENHAUS FREISTEHEND
BAUJAHR	:	2006
BAUART	:	KONVENTIONELL
BAUWEISE	:	MASSIV
GESCHOSSZAHL	:	I 1/2 – GESCHOSSIGE BAUKÖRPER
UMBAUTER RAUM	:	
WOHNFLÄCHE	:	CA. 145 M <sup>2</sup>
NUTZFLÄCHE, SPITZBODEN	:	CA. 30 M <sup>2</sup>
NUTZFLÄCHE, GARAGE	:	CA. 38 M <sup>2</sup>
SPITZBODEN	:	AUSGEBAUT, KEIN WOHNRAUM
GRÜNDUNG	:	BETONPLATTE 30CM, BEWEHRT AUF FUNDAMENTBALKEN
AUßENWÄNDE	:	MAUERWERK POROTON 17,5, DÜNNBETT
INNENWÄNDE	:	INNENWÄNDE TRAGEND: KALK-SANDSTEIN-MAUERWERK INNENWÄNDE NICHT TRAGEND: KALK-SANDSTEIN-MAUERWERK
DECKE ÜBER EG	:	BETONDECKEN
DECKE ÜBER DG	:	BETONDECKEN
DACHFORM	:	SATTELDACH
DACHKONSTRUKTION	:	HOLZDACHSTUHL, VOLLHOLZ OHNE KEHLBALKEN UND MITTELPFETTE
DACHHAUT	:	TONZIEGEL
AUßENWANDFLÄCHEN	:	KALKSANDSTEIN-SICHT MAUERWERK, VERBLENDER IMPRÄGNIERT
INNENWANDFLÄCHEN	:	GEWEBE, ANSTRICH
TREPPEN	:	BETONTREPPE MIT KERAMIK FLIESEN, STAHLSPINDELSTREPPEN ZUM SPITZBODEN
FENSTER	:	KUNSTSTOFFFENSTER,
TÜREN	:	HOLZZARGE MIT HOLZTÜRBLATT
FUßBODEN	:	FLIESENBODEN, PVC-BÖDEN
HEIZUNG	:	WÄRMEPUMPE
ELEKTRO	:	GEM. JAHR DER HERSTELLUNG
SANITÄRE AUSSTATTUNG	:	EINFACHE AUSSTATTUNG
AUßENANLAGEN	:	GARTENANLAGE ANGELEGT, EINFRIEDUNG: ZAUN/HECKE
GARAGE	:	EINE GARAGE
STELLPLÄTZE	:	VOR GARAGE AUßENANLAGEN

OBJEKT: ISSELBURG-WERTH

### BODENWERTBERECHNUNG

BODENWERT : ERMITTLUNG NACH BODENRICHTWERTKARTE, STICHTAG 01.01.2023  
DIE ERMITTLUNG DES BODENWERTES IST NICHT GEGENSTAND DER BETRACHTUNG

<u>NUTZUNGSART</u>	<u>FLÄCHE, M<sup>2</sup></u>	<u>€/M<sup>2</sup></u>	<u>€</u>
GRUNDSTÜCKSFLÄCHE	649 M <sup>2</sup> *	145 €	94.105,00 €

(ANSATZ FÜR GESAMTES GRUNDSTÜCK, DA BAULAND AUSWEISBAR)  
BODENWERT (GERUNDET)

### ERBBAURECHT

ERBBAURECHT : ERMITTLUNG DES BODENWERTANTEILS DES ERBBAURECHT

ANNAHMEN		
GRUNDSTÜCKSGRÖßE	649,00	M <sup>2</sup>
BODENWERT	145	€
RESTLAUFZEIT DES ERBBAURECHTS	82	J.
ANGEMESSENER LIEGENSCHAFTSZINSSATZ	4	%
TATSÄCHLICH GEZAHLTER ERBBAUZINS P.A.	2.900	€

BODENWERT DES BEWERTUNGSGRUNDSTÜCK (649M <sup>2</sup> * 145€)	94.105,00	€
ANGEMESSENER ERBBAUZINS (4% VON 94.105,00€)	3.764	€
TATSÄCHLICH GEZAHLTER ZINS (3% VON 94.105,00€)	2900	€
JÄHRLICHER WERTVORTEIL (3.764€-2900€)	864	€

BARWERT DES WERTVORTEILS ÜBER DIE RESTLAUFZEIT DES ERBBAURECHTS

VERVIELFÄLTIGER NACH WERTV BEI EINEM LIEGENSCHAFTSZINSSATZ VON  
4,0% UND EINER RESTNUTZDAUER VON 82 JAHREN

BARWERT DES WERTVORTEILS (864€ * 24)	20.736,00	€
--------------------------------------	-----------	---

ERBBAURECHT, GERUNDET 21.000,00 €

Hinweis: aktueller Erbzins liegt bei 852,98 € Jährlich

OBJEKT: ISSELBURG-WERTH

### BAUWERTBERECHNUNG - GEBÄUDE

PROGRESSIVE ABSCHREIBUNG

AFA-RESTNUTZUNGSDAUER 83 (100) JAHRE

BEZEICHNUNG DER GEBÄUDE	BAUJAHR	WOHN- FLÄCHE, M <sup>2</sup>	KOSTEN €/M <sup>2</sup>	GEBÄUDE- NEUWERT, €	AFA %	GEBÄUDE ZEITWERT, €
EINFAMILIENHAUS FREISTEHEND	2006	145 M <sup>2</sup>	3.125 €	453.125,00 €	9,94 %	408.084,38 €

GEBÄUDEWERT, GERUNDET 408.000,00 €

+	BAUNEKENKOSTEN, CA. 12 %	48.960,00 €
./.	WERTMINDERUNG WEGEN UNTERLASSENER INSTANDSETZUNG (ZEITWERT)	- 10.000,00 €
=	ZWISCHENWERT	446.960,00 €
=	GEBÄUDEWERT	446.960,00 €
+	AUßENANLAGEN	20.000,00 €
+	GARAGE	10.000,00 €
=	BAUWERT (ZEITWERT)	476.960,00 €
	GERUNDET	<b><u>476.000,00 €</u></b>

### ZUSAMMENFASSUNG

WERTE FÜR DEN VERKEHRSWERT

ERBBAURECHT	:	21.000,00 €
<u>BAUWERT (GERUNDET)</u>	:	<u>476.000,00 €</u>
<b>SACHWERT</b>	:	<b>497.000,00 €</b>

**VERKEHRSWERTS, IM HEUTIGEN ZUSTAND** : **497.000,00 €**

OBJEKT: ISSELBURG-WERTH

**ABSCHLIEßENDE BEMERKUNGEN:**

DAS GRUNDSTÜCK UND DIE BAUSUBSTANZ WURDEN NICHT AUF ALTLASTEN UNTERSUCHT.

DIE WERTERMITTLUNG WURDE ERSTELLT DURCH:

**DIPL.-ING. (FH) HOLGER EBBERT, ARCHITEKT AKNW . BdB**

ARCHITEKTURBÜRO HOLGER EBBERT  
BLUMENKAMPERSTRASSE 4  
46499 HAMMINKELN

DIE WERTERMITTLUNG UMFASST 6 SEITEN UND 7 ANLAGEN.

HAMMINKELN, 18.09.2023

(UNTERSCHRIFT, STEMPEL)



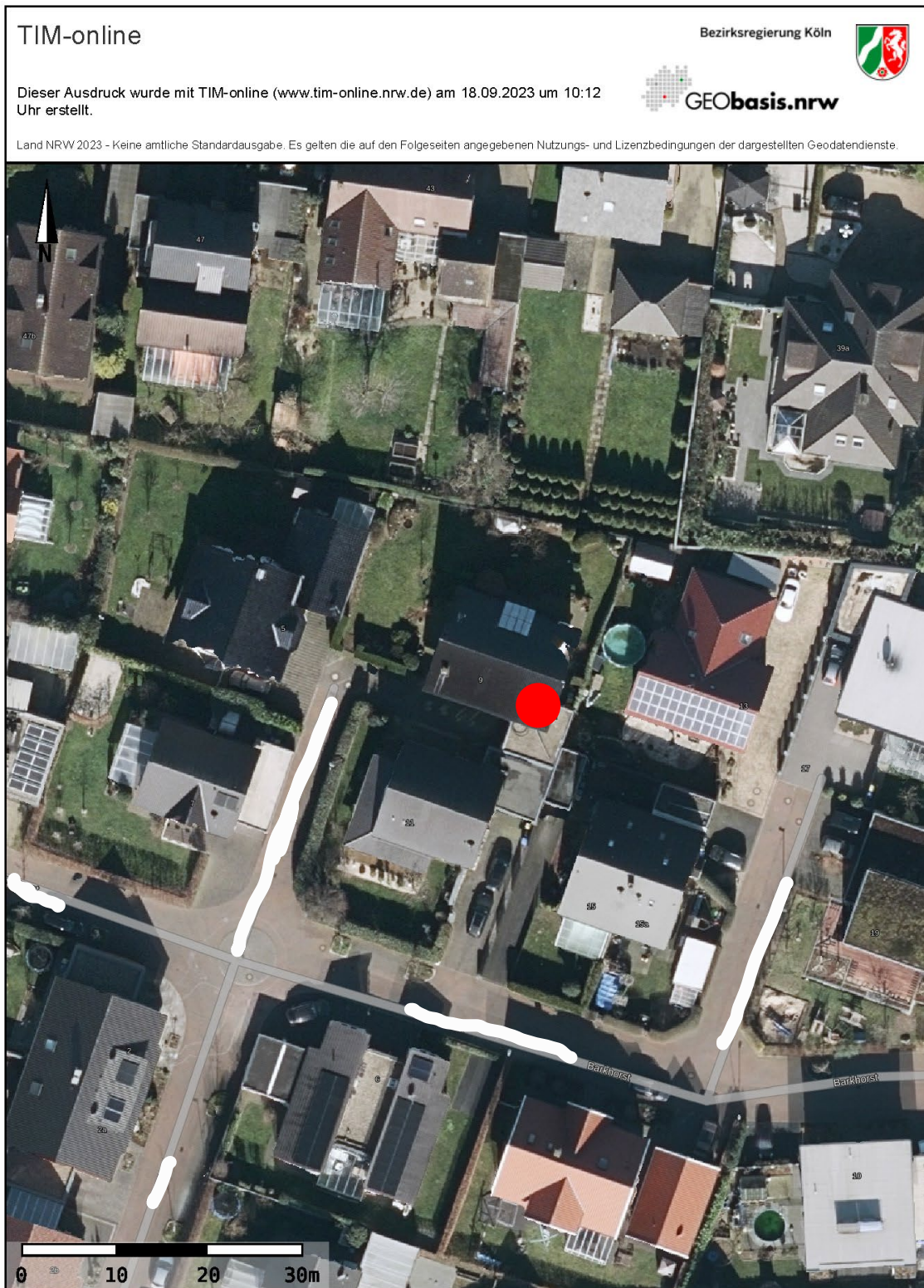
ANMERKUNG:

DER ERMITTELTE VERKEHRSWERT KANN NICHT IMMER MIT DEM VERKAUFSPREIS GLEICHGESETZT WERDEN,  
DA DIESER VON PERSÖNLICHEN INTERESSEN UND VERHÄLTNISSEN DER VERKÄUFER UND KÄUFER ABHÄNGIG IST.

ANLAGEN:

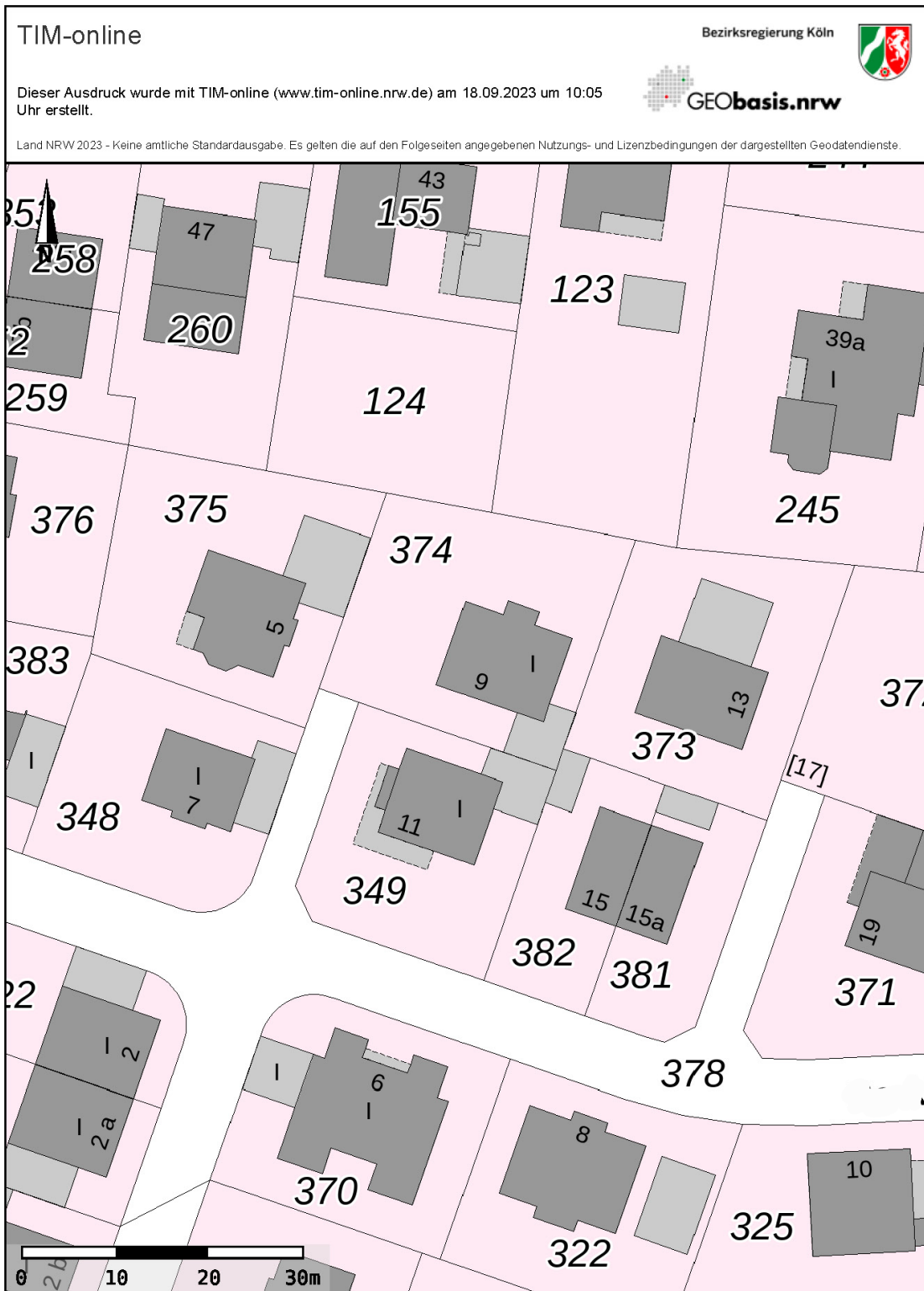
LUFTBILD  
LAGEPLAN  
BILDER

**LUFTBILD**



(LUFTBILD DES GRUNDSTÜCKS, QUELLE GEO-DATENSERVER)

**LAGEPLAN**



(FLURKARTE DES GRUNDSTÜCKS)



**BILDER**



*(BILD 1, EINGANG)*



*(BILD 2, GARTEN)*

**BILDER**



(BILD 3, GARAGE)



OBJEKT: [REDACTED], ISSELBURG-WERTH

(BILD 4, GARTEN)



(BILD 5, GARTEN)



(BILD 6, GARTEN)

**BODENRICHTWERT**



(BODENRICHTWERT, QUELLE BORIS.NRW.DE) \_ 145,00 €/M<sup>2</sup>

Lage und Wert	
Gemeinde	Isselburg
Postleitzahl	46419
Gemarkungsname	Werth
Gemarkungsnummer	5141
Ortsteil	Isselburg-Werth
Bodenrichtwertnummer	2882
<b>Bodenrichtwert</b>	<b>145 €/m<sup>2</sup></b>
Stichtag des Bodenrichtwertes	2023-01-01
Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	beitragfrei
Nutzungsart	Wohnbaufläche
Geschosszahl	II
Tiefe	25 m
Bodenrichtwert zum Hauptfeststellungszeitpunkt	145 €/m <sup>2</sup>
Hauptfeststellungszeitpunkt	2022-01-01
Bemerkung	frei nach BauGB und KAG
Freies Feld	WH1005