

Anlage 2: Baubeschreibung

Einfamilienhaus

Fundamente und Bodenplatte	aus Bruchsteinen und Beton
Außen- und Innenwände	aus Naturstein und Ziegelsteinmauerwerk, tlw. Holzfachwerk mit Gefachen aus Ziegelstein und aus Kalksandsteinmauerwerk
Decken	Kellergeschoss: preußische Kappendecke Erd- und Obergeschoss: Holzbalkendecke
Dach	Satteldachbauweise aus Holz mit Tonziegeleindeckung (nicht gedämmt)
Treppen	zum Keller: Ziegelmauerwerk zum Obergeschoss: Massivholztreppe zum Dachgeschoss: Leiter
Hauseingangstüren	aus Holz mit isolierverglasten Lichtausschnitten sowie aus Holz mit einfachverglastem Lichtausschnitt
Fenster	aus Kunststoff mit Isolierverglasung und tlw. aus Holz mit Einfachverglasung
Innentüren	Holztüren (tlw. mit Lichtausschnitt), Brettertüren und eine Metalltür mit Lichtausschnitt
Innenwand- und Deckenflächen	Glattputz mit Anstrich und Tapeten; in den Nassräumen mit Wandfliesen; sichtbares Ziegelmauerwerk, Profilholz- und Paneelverkleidungen
Fußböden	Estrich mit Fliesen, Laminat, PVC und Teppich
Sanitäre Anlagen	<i>Bad:</i> Wanne, WC und Waschbecken <i>Hauswirtschaftsraum:</i> Dusche und Waschbecken

Anlage 2: Baubeschreibung

Elektrische Installationen	einfache Grundausstattung
Heizung	Öl-Warmwasser-Zentralheizung; Wärmeausstrahlung über Wandheizkörper. Zusätzlich befinden sich im Wohnzimmer und im Esszimmer je ein Kaminofen.
Außenwandflächen	Verblendmauerwerk (überwiegend)

Weitere baubeschreibende Angaben sind den fotografischen Aufnahmen (Anlage 1) zu entnehmen.

Anlage 3: Brutto Grundfläche (Maßangaben in Meter)

Einfamilienhaus

Kellergeschoss

$$5,45 \times 3,55 = 19,35 \text{ m}^2$$

Erdgeschoss

$$16,13 \times 12,62 + 3,17 \times 3,2 = 213,70 \text{ m}^2$$

Obergeschoss

$$16,13 \times 12,62 + 3,17 \times 3,20 - (3,65 \times 6,80 - 0,15 \times 4,76) = 189,60 \text{ m}^2$$

Dachgeschoss

$$16,13 \times 12,62 = \underline{203,56 \text{ m}^2}$$

$$626,21 \text{ m}^2$$

$$\text{rd. } \mathbf{626 \text{ m}^2}$$

Anlage 4: Wohn- und Nutzfläche (Maßangaben in Meter)**Einfamilienhaus****a) Räume im Erdgeschoss (ausgebaute Räume)**

Wohnen		
4,67 x 8,52	=	39,79 m ²
Kochen		
3,64 x 3,83 – 0,70 x 0,56	=	13,55 m ²
Essen		
3,12 x 4,85	=	15,13 m ²
Vorrat		
1,20 x 2,43 + 3,34 x 0,93	=	6,02 m ²
Schlafen		
2,95 x 4,85	=	14,31 m ²
Bad		
1,70 x 2,35	=	4,00 m ²
Deele		
3,80 x 6,50 – 0,15 x 2,04	=	24,39 m ²
Hauswirtschaftsraum		
2,25 x 2,33	=	5,24 m ²
Flur I		
1,46 x 3,15	=	4,60 m ²
Flur II		
4,40 x 3,66 – 1,04 x 0,49 – 2,34 x 1,04	=	<u>13,16 m²</u>
		140,19 m ²

Anlage 4: Wohn- und Nutzfläche (Maßangaben in Meter)**b) Räume im Obergeschoss (ausgebaute Räume)**

Schlafen		
3,27 x 4,88	=	15,96 m ²
Ankleiden		
4,06 x 3,68 – 0,66 x 0,71	=	14,47 m ²
Flur		
4,45 x 3,67 – 1,29 x 2,60	=	<u>12,98 m²</u>
		43,41 m ²
Erdgeschoss:		140,19 m ²
Obergeschoss:		<u>43,41 m²</u>
		183.60 m ²
		rd. 184 m²

Anlage 5: Rechts- und Verwaltungsvorschriften sowie Bewertungsliteratur

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I. S. 3634) in der jeweils geltenden Fassung
- Verordnung über die amtliche Grundstückswertermittlung Nordrhein-Westfalen (Grundstückswertermittlungsverordnung NRW - GrundWertVO NRW) vom 08. Dezember 2020 (SGV. NRW 7134) in der jeweils geltenden Fassung
- Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) vom 14. Juli 2021 (BGBl. I. S. 2805) in der jeweils geltenden Fassung
- Muster- Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV-Anwendungshinweise – ImmoWertA) Entwurf vom 22. Dezember 2021
- Richtlinie für die Ermittlung und Prüfung des Verkehrswertes von Waldflächen und für Nebenentschädigungen (Waldermittlungsrichtlinie 2000 – WaldR 2000) vom 23.07.2000 (BANz Nr. 168 vom 06.09.2000).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO 1990) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I. S. 132) in der jeweils geltenden Fassung
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NRW) vom 21. Juli 2018 (SGV. NRW 232) in der jeweils geltenden Fassung
- Normblatt DIN 277 - Grundflächen und Rauminhalte im Bauwesen Teil 1 - Hochbau, Ausgabe Januar 2016
- Verordnung über wohnwirtschaftliche Berechnungen (Zweite Berechnungsverordnung - II. BV) vom 12. Oktober 1990 (BGBl. I. S. 2178) in der jeweils geltenden Fassung
- Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung - WoFIV) vom 25. November 2003 (BGBl. I. S. 2346)
- Kommunalabgabengesetz für das Land Nordrhein- Westfalen (KAG) vom 21. Okt. 1969 (GV.NW.S.712) in der jeweils geltenden Fassung

-
- Gerardy/Möckel/Troff: Praxis der Grundstücksbewertung
 - Kleiber/Simon/Weyers: Verkehrswertermittlung von Grundstücken
 - Vogels: Grundstücks- und Gebäudebewertung - marktgerecht -
 - Ross/Brachmann/Holzner: Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken
 - DESTATIS: Baupreisindizes – Originalwert 2010 = 100
 - Landesbetrieb Information und Technik NRW (IT.NRW): Verbraucherpreisindex/ Wohnungsmieten
 - Grundstücksmarktberichte des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Paderborn



Kreis Paderborn Katasteramt

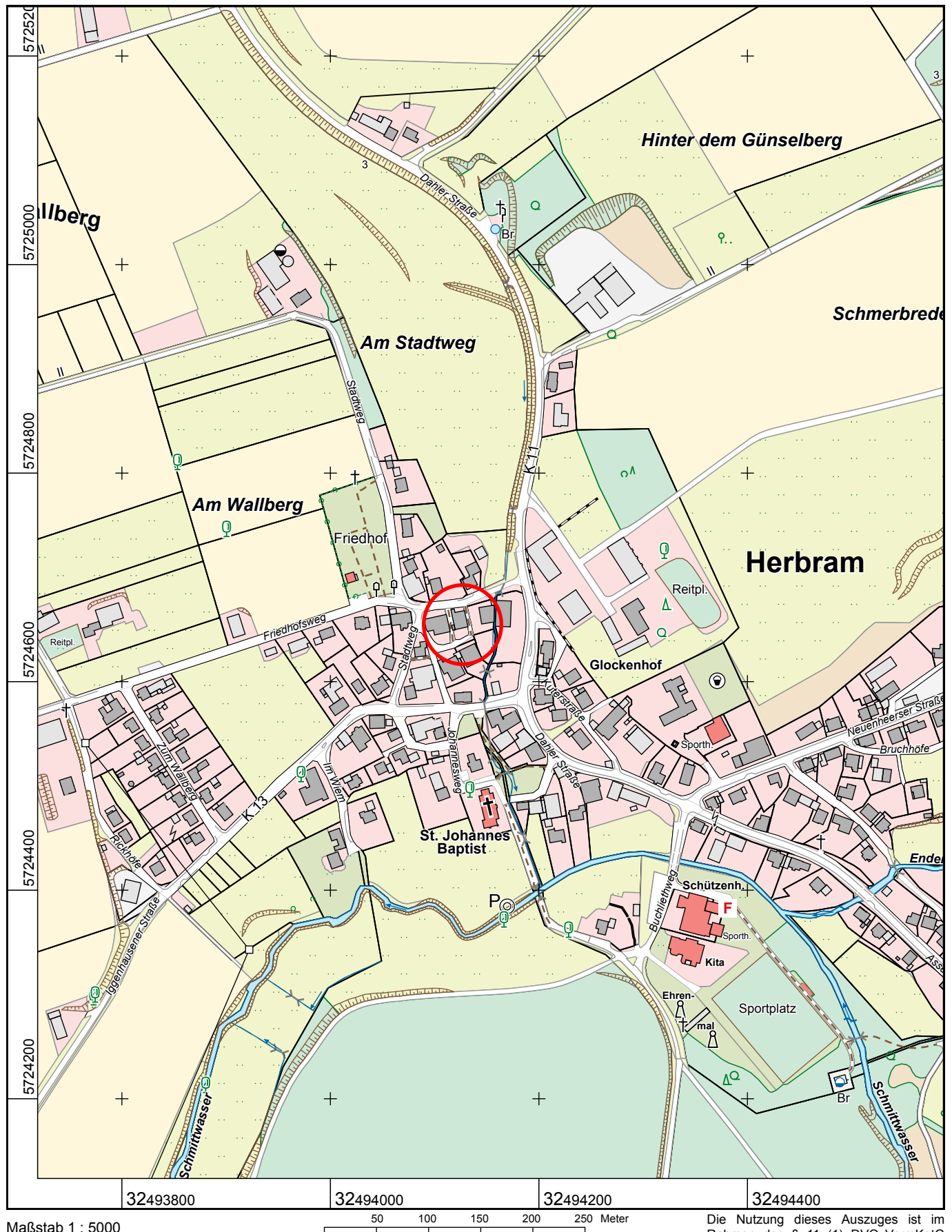
Aldegrevestraße 10 - 14
33102 Paderborn

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Amtliche Basiskarte NRW 1:5000

Gemarkung: Herbram
Friedhofsweg, Lichtenau

Erstellt: 07.04.2025
Zeichen: Anlage A



Maßstab 1 : 5000

50 100 150 200 250 Meter

Die Nutzung dieses Auszuges ist im Rahmen des § 11 (1) DVOzVermKatG NRW zulässig. Zuwiderhandlungen werden nach § 27 VermKatG NRW verfolgt.

Flurstück: 399

Flur: 7

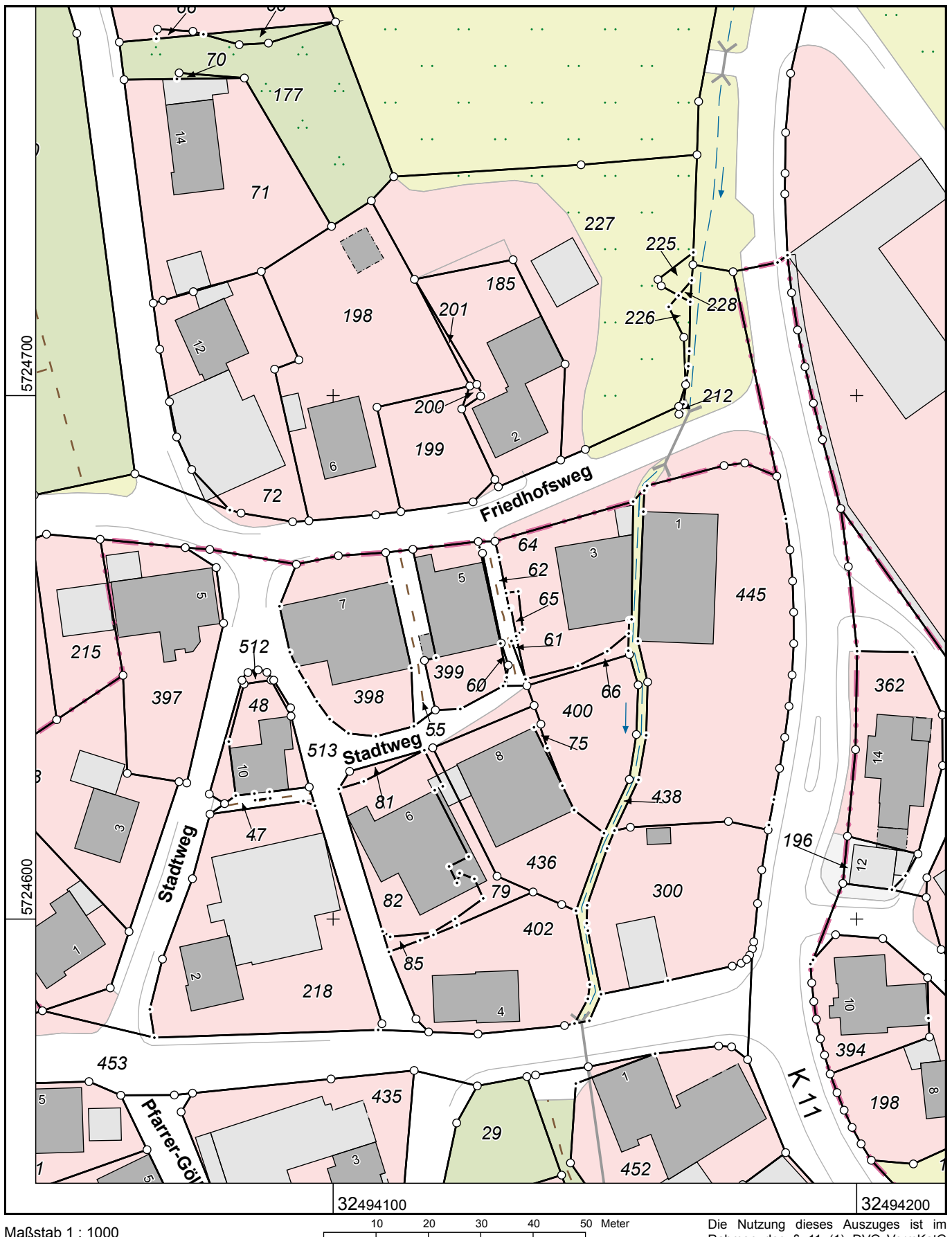
Gemarkung: Herbram

Friedhofsweg 5, Lichtenau

Flurkarte NRW 1 : 1000

Erstellt: 07.04.2025

Zeichen: Anlage B



Maßstab 1 : 1000

Die Nutzung dieses Auszuges ist im Rahmen des § 11 (1) DVOzVermKatG NRW zulässig. Zuwiderhandlungen werden nach § 27 VermKatG NRW verfolgt.