Anlage 2: Baubeschreibung lt. Bauakte

1. Einfamilienhaus mit Anbau

Fundamente	aus Stampfbeton
Außen- und Innenwände	aus Ziegel- und Bruchsteinmauerwerk
Decken	aus Holz, über den Kellerräumen Kappendecke aus Ziegel und Stahlträgern
Dach	Krüppelwalmdach mit Zwerchgiebel aus Holz mit Betondachsteineindeckung
Treppen	nicht bekannt
Außentüren	Hauseingangstür als Aluminiumrahmentür mit einfachverglasten Ornamentglas
Fenster	aus Kunststoff mit Isolierverglasung, Kellerfenster aus Stahl mit Gitter
Innentüren	nicht bekannt
Innenwand- und Deckenflächen	nicht bekannt
Fußböden	nicht bekannt
Sanitäre Anlagen	nicht bekannt
Elektrische Installationen	nicht bekannt
Heizung/ Warmwasser	Ölheizung (weiteres ist nicht bekannt)
Außenwandflächen	Putzfassade

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

Anlage 3: Brutto-Grundfläche (Maßangaben in Meter)

1. Einfamilienhaus

Kellergeschoss		
9,72 x 8,73	=	84,86 m²
Erdgeschoss		
9,72 x 8,73 + 2,00 x 1,42 + 1,40 x 4,26 – 0,66 x 0,65 / 2 – 0,64 x 0,66 / 2	=	94,23 m²
Dachgeschoss		
9,72 x 8,73	=	84,86 m²
		263,95 m²
	rd.	**264 m²**

2. Anbau

Erdgeschoss		
5,02 x 8,31	=	41,72 m²
Dachgeschoss		
5,02 x 8,31	=	41,72 m²
		83,44 m²
	rd.	**83 m²**

Anlage 4: Wohn- und Nutzfläche lt. Bauakte (Maßangaben in Meter)

1. Einfamilienhaus

a) Erdgeschoss

Zimmer 1		
(4,06 x 3,93 - ~ 0,3 x 0,6) x 0,97	=	15,30 m²
Zimmer 2		
(3,78 x 5,17) x 0,97	=	18,96 m²
Zimmer 3		
(4,91 x 4,17 - ~ 1,10 x 1,10) x 0,97	=	18,69 m²
Zimmer 4		
(2,93 x 1,30) x 0,97	=	3,69 m²
Zimmer 5		
(2,93 x 1,73 - ~ 0,3 x 0,6) x 0,97	=	4,74 m²
Flur		
4,06 x 2,20 x 0,97 - ~ 2,60 x 1,00	=	6,06 m²
		67,71 m²
	rd.	**68 m²**

b) Dachgeschoss (Breite bei rd. 1,50 m angenommen)

Zimmer 1		
2,67 x 3,93 x 0,97	=	10,17 m²
Zimmer 2		
2,91 x 3,93 x 0,97	=	11,09 m²
Zimmer 3		
2,83 x 3,03 x 0,97	=	8,32 m²
Zimmer 4		
2,83 x 3,03 x 0,97	=	8,32 m²
Flur		
5,50 x 2,20 x 0,97 – ~ 2,60 x 1,00	=	9,14 m²
		47,04 m²
	rd.	**47 m²**

Anlage 4: Wohn- und Nutzfläche (Maßangaben in Meter)

2. Anbau (ebenerdige Nutzfläche prozentual aus BGF-Fläche ermittelt)

5,02 x 8,31 x 0,75	=	31,29 m²
	rd.	**31 m²**

Anlage 5: Rechts- und Verwaltungsvorschriften sowie Bewertungsliteratur

- Baugesetzbuch (BauGB) in der jeweils geltenden Fassung
- Verordnung über die amtliche Grundstückswertermittlung Nordrhein-Westfalen (Grundstückswertermittlungsverordnung NRW - GrundWertVO NRW) in der jeweils geltenden Fassung
- Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) in der jeweils geltenden Fassung
- Muster- Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV-Anwendungshinweise – ImmoWertA)
- Richtlinie für die Ermittlung und Prüfung des Verkehrswertes von Waldflächen und für Nebenentschädigungen (Waldermittlungsrichtlinie) in der jeweils geltenden Fassung
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der jeweils geltenden Fassung
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NRW) in der jeweils geltenden Fassung
- Normblatt DIN 277 - Grundflächen und Rauminhalte im Bauwesen Teil 1 – Hochbau
- Verordnung über wohnwirtschaftliche Berechnungen (Zweite Berechnungsverordnung - II. BV) in der jeweils geltenden Fassung
- Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung - WoFlV) in der jeweils geltenden Fassung
- Kommunalabgabengesetz für das Land Nordrhein- Westfalen (KAG) in der jeweils geltenden Fassung

---

- Reguvis Wertermittlerportal (Kleiber digital/ Der Immobilienbewerter – Zeitschrift für die Bewertungspraxis/ etc.)
- GuG-Archiv (Grundstücksmarkt und Grundstückswert/ GuG aktuell/ etc.)
- BKI (Baukosteninformationszentrum)
- diverse Fachliteratur
- Statistisches Bundesamt (DESTATIS): Verbraucherpreisindex/ Baupreisindex/ Sterbetafeln (Durchschnittliche Lebenserwartung)
- Grundstücksmarktberichte des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Paderborn
- Mietpreisatlas der IHK (Industrie- und Handelskammer Ostwestfalen zu Bielefeld)

Kreis Paderborn
Katasteramt

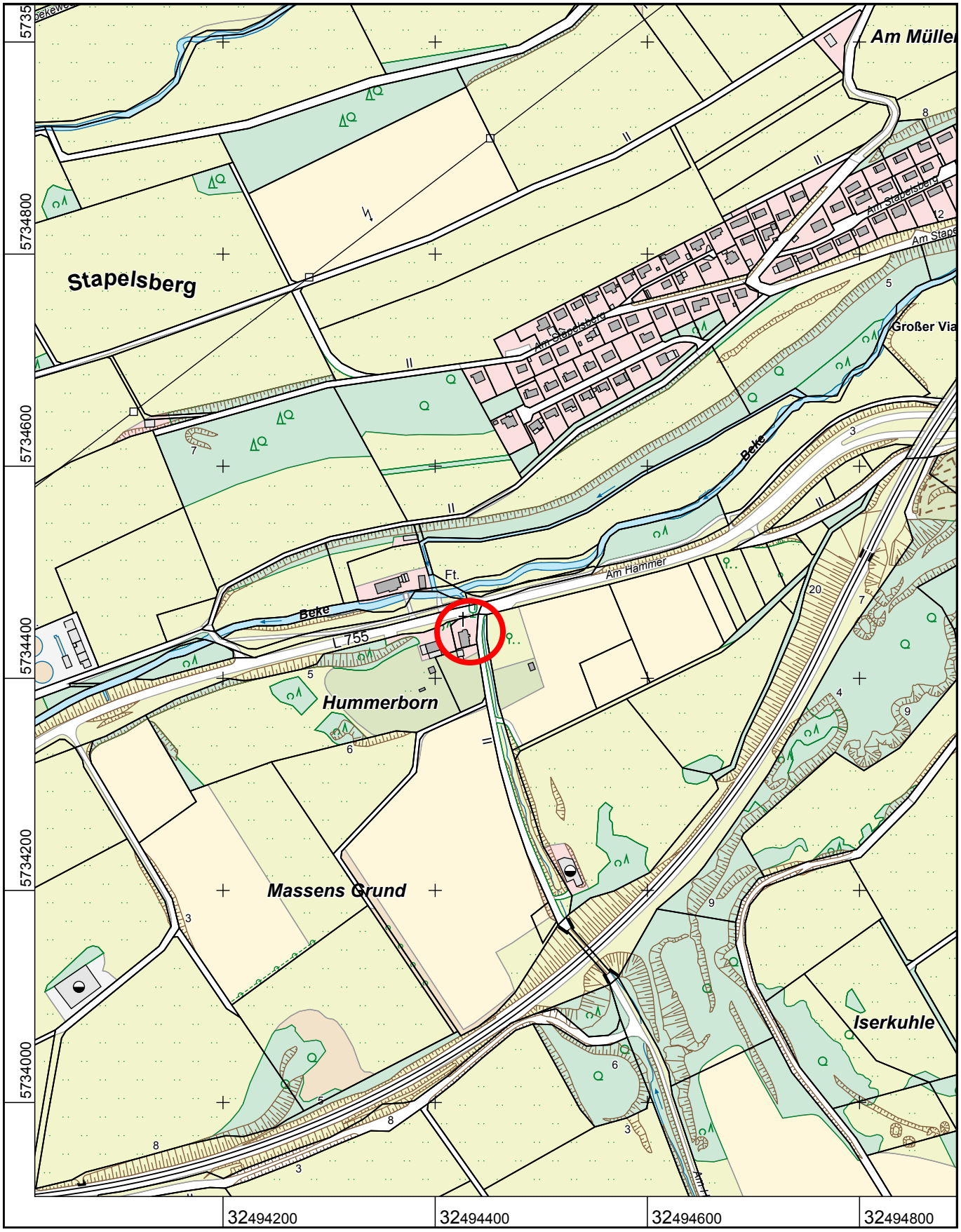
Aldegreverstraße 10 - 14
33102 Paderborn

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Amtliche Basiskarte NRW 1:5000

Gemarkung: Altenbeken
Am Hammer, Altenbeken

Erstellt: **01.07.2026**
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.

Kreis Paderborn
Katasteramt

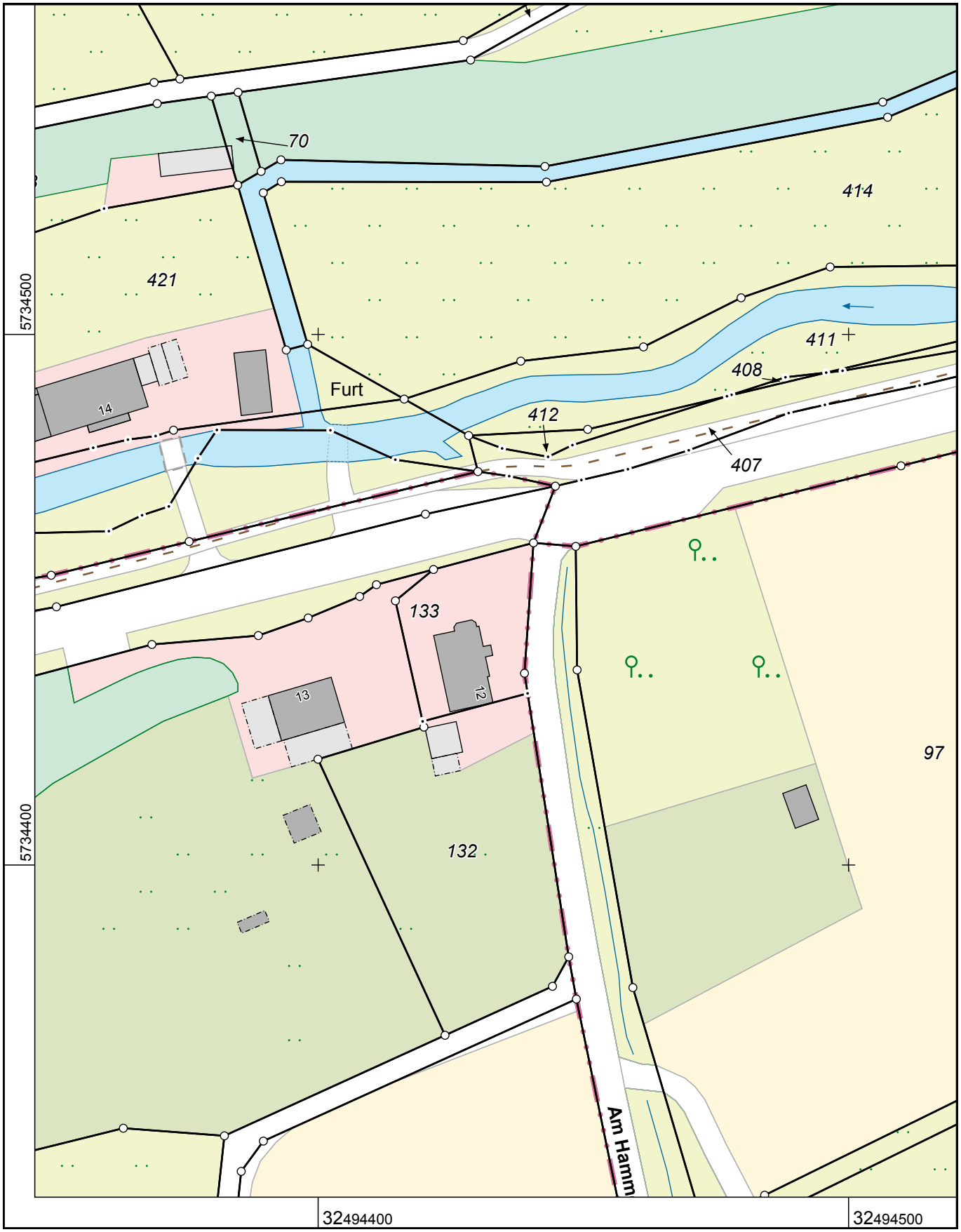
Aldegreverstraße 10 - 14
33102 Paderborn

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Flurkarte NRW 1 : 1000

Erstellt: 01.07.2026
Zeichen: Anlage B

Flurstück: 133
Flur: 15
Gemarkung: Altenbeken
Am Hammer 12, Altenbeken



Maßstab 1 : 1000

10 20 30 40 50 Meter

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