

## Zusammenfassung des Gutachtens AG-Viersen 016 K 013/23

**Objekt/Lage:** Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung, Nette 84-86, 41751 Viersen-Dülken



### **Beschreibung:**

Der Kreis Viersen mit den Städten und Gemeinden Viersen, Nettetal, Grefrath, Kempen, Brüggel, Tönisvorst, Niederkrüchten, Schwalmtal und Willich liegt am linken Niederrhein in Nordrhein- Westfalen und hat eine Fläche von ca. 560 km<sup>2</sup> und ca. 301.000 Einwohnern. Die heutige Stadt Viersen mit ca. 77.000 Einwohnern entstand 1970 im Rahmen der kommunalen Neuordnung aus den bis dahin selbstständigen Städten Viersen, Dülken, Süchteln und der Gemeinde Boisheim. 1975 wurde Viersen zur Kreisstadt. Eine ausgeprägte Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Krankenhäusern etc. sowie ein gut ausgebautes Straßennetz und öffentliche Verkehrsmittel sind gegeben.

Die Straße „Nette“ befindet sich im westlichen Stadtgebiet des Stadtteils Viersen-Dülken. Sie ist zweispurig ohne Fahrbahnmarkierungen ausgebaut. Separate Gehwege sind im Bereich der Bewertungsgrundstücke nicht angelegt, Straßenbeleuchtung ist jedoch vorhanden. Die Bewertungsgrundstücke sind über einen öffentlichen Stichweg zu erreichen, welcher von der Straße „Nette“ abzweigt. Eine gute Verkehrsanbindung an die umliegenden Städte und Gemeinden sowie an das Autobahnnetz ist gegeben.

Die Grundstücke Gemarkung Dülken, Flur 56, Flurstücke 108 und 109 sind grenzüberschreitend mit einem Einfamilienwohnhaus bebaut und bilden somit eine wirtschaftliche Einheit. Sie sind nahezu ebenerdig und weisen in ihrer Gesamtbetrachtung einen symmetrischen Grundstückszuschnitt auf. Die Grundstücksgrößen werden im Grundbuch mit 231 m<sup>2</sup> (Flurstück 108) und 110 m<sup>2</sup> (Flurstück 109) angegeben. Die gemeinsame Grundstücksfläche beträgt somit 341 m<sup>2</sup>. Sie sind im nördlichen Grundstücksbereich, über die gemeinsame Grundstücksgrenze hinaus, mit ehemals zwei separaten Wohnhäusern bebaut, welche zwischenzeitlich in ein gemeinsames Einfamilienwohnhaus mit Einliegerwohnung umgebaut wurde. Dieses Einfamilienhaus bildet mit den nördlich angrenzenden Nachbarhäusern eine geschlossene bauliche Einheit. Der südliche Bereich des Flurstückes 109 ist als Terrassenfläche und PKW-Abstellfläche asphaltiert. In der südwestlichen Grundstücksecke des Flurstückes 108 wurde ein Holz-Blockhaus (Eigentum der Mieterin) aufgestellt. Die verbleibenden Freiflächen sind mit Rasen begrünt. Eine gärtnerische Gestaltung ist dabei nicht zu erkennen. Die Grundstücke werden durch einen Doppelstabmatten-Zaun begrenzt.

Gemäß Bauakte der Stadtverwaltung Viersen geht der Ursprung der Bebauung auf den Anfang des 20. Jahrhunderts zurück. Erste verfügbare Objektunterlagen belegen einen Umbau des Objektes um 1929. Seinerzeit wurde das Wohnhaus als Doppelhaus mit zwei separaten Wohneinheiten ausgebaut. Es wurde in teilunterkellertes, zweigeschossiges Massivbauweise aus den damals vorherrschenden Baustoffen (Ziegelmauerwerk, Holzbalkendecken etc.) errichtet. Das Dach wurde als Satteldach mit unterschiedlichen Dachneigungen ausgebildet und mit Falzziegeln eingedeckt. Um 1965 erfolgten weitere Umbau- und Erneuerungsarbeiten, bei denen unter anderem die Grundrissgestaltung geändert und die Außenfassaden mit einem Klinkermauerwerk verblendet wurden. In dem Zeitraum zwischen 2006 - 2009 wurden die ehemals separaten Wohneinheiten zu einem gemeinsamen Einfamilienwohnhaus mit Einliegerwohnung umgebaut.

Im Erdgeschoss befinden sich eine Eingangsdiele, eine offene Küche mit Abstellraum und Zugang zum Teilkeller, ein Wohnraum mit Kaminofen und Ausgang in einen Wintergarten und in den Garten, ein Gäste-WC und ein Hauswirtschaftsraum. Das Obergeschoss ist über eine Holzterrasse mit Holzgeländer zu erreichen. Hier befinden sich eine Diele, zwei Zimmer, ein Badezimmer sowie ein Elternschlafbereich mit integriertem Duschbad und angrenzendem Ankleidezimmer. Das ausgebaute Dachgeschoss mit Dachgaube verfügt über eine Diele und zwei Zimmer. Die Wohnfläche wurde bei einem überschlägigen Aufmaß vor Ort, mit einer für die Wertermittlung hinreichenden Genauigkeit, mit ca. 164 m<sup>2</sup> ermittelt.

Die Einliegerwohnung im Erdgeschoss hat einen separaten Zugang an der südlichen Gebäudeseite, ist aber auch von der Hauptwohnung direkt zu betreten. Sie verfügt über einen Wohnraum mit Kochnische, ein Schlafzimmer und ein Badezimmer. Die Wohnfläche der Einliegerwohnung wurde bei einem überschlägigen Aufmaß vor Ort, mit einer für die Wertermittlung hinreichenden Genauigkeit, mit ca. 41 m<sup>2</sup> ermittelt.

Es ist deutlich zu erkennen, dass das Bewertungsobjekt in ferner Vergangenheit instandgesetzt, modernisiert und zu einem Einfamilienwohnhaus mit Einliegerwohnung umgebaut wurde. Die überwiegende Anzahl dieser Arbeiten wurde vermutlich zwischen 2006 und 2009 durchgeführt. So wurden seinerzeit zum Beispiel die Grundrissgestaltung geändert, das Dach überarbeitet, um eine Dachgaube aufgesetzt, die Außenfassaden mit einem Wärmedämmverbundsystem versehen, neue Fenster eingebaut, die Sanitäranlagen modernisiert, Fußbodenbeläge erneuert, die Elektroinstallation überarbeitet und eine Luft-Wasser-Wärmepumpe eingebaut.

Bei der Ortsbesichtigung ist jedoch auffällig geworden, dass der Fassadenputz verwittert ist und ggf. der Schutzanstrich erneuert werden sollte, der nördliche Außengiebel im Bereich des Obergeschosses zum Nachbarn lediglich mit Teerpappe verkleidet ist, das Kelleraußenmauerwerk teils deutliche Feuchtigkeitsspuren aufweist, einige Türzargen und Türblätter defekt sind, die Verlegung der Elektroleitungen und Rohrleitungen nicht immer fachmännisch durchgeführt wurden, der Wandputz im Bereich der Treppe zum Obergeschoss schadhaft war, der Schutzanstrich der Fensteranschlüsse im Dachgeschoss stark verwittert waren, der Kaminofen im Wohnzimmer der Hauptwohnung alsbald seine Betriebserlaubnis verliert und für den Ausbau einer ehemaligen Terrassenüberdachung in einen geschlossenen Wintergarten keine Baugenehmigung für eine Wohnraumerweiterung vorlag. Außerdem sind allgemeine Säuberungsarbeiten sowie Schönheitsreparaturen (Maler- und Tapezierarbeiten) erforderlich. Zusammenfasst ist festzustellen, dass sich das gesamte Bewertungsobjekt in einem durchschnittlichen bis leicht vernachlässigten Pflege- und Unterhaltungszustand befindet.

Die Kosten für den nötigsten Instandsetzungs- und Reparaturstau, um den derzeitigen Gebrauchszustand des Bewertungsobjektes im Rahmen der theoretischen Restnutzungsdauer zu sichern, ohne dass sich daraus eine Verlängerung der theoretischen Restnutzungsdauer begründen würde, werden im Verkehrswertgutachten mit rund 25.000,00 € angegeben.

Das gesamte Verkehrswertgutachten kann beim Amtsgericht Viersen, Dülkener Straße 5, Zimmer 10, vormittags in der Zeit von 09.00 – 12.00 Uhr eingesehen werden.

**Verkehrswert: 280.000,00 €**