

Zusammenfassung des Gutachtens AG-Viersen 16 K 8/25

Objekt/Lage: Einfamilien-Reihenmittelhaus und separate Pkw-Garage
Schulstraße 4 in 41372 Niederkrüchten-Elmpt



Beschreibung:

Der Kreis Viersen mit den Städten und Gemeinden Viersen, Nettetal, Grefrath, Kempen, Brüggen, Tönisvorst, Niederkrüchten, Schwalmtal und Willich liegt am linken Niederrhein in Nordrhein- Westfalen und hat eine Fläche von ca. 560 km² und ca. 30.000 Einwohnern. Niederkrüchten liegt im süd-westlichen Teil des Kreises Viersen. Die ehemals selbständigen Gemeinden Elmpt und Niederkrüchten wurden 1972 durch das Gesetz zur Neugliederung der Gemeinden und Kreise zusammengeschlossen und 1975 dem Kreis Viersen zugeordnet. Insgesamt hat die Gemeinde Niederkrüchten heute etwa 15.300 Einwohner. Durch die Fertigstellung der BAB 52 Düsseldorf – Roermond im Jahre 1999 wird der Durchgangsverkehr um die Ortschaften herumgeleitet und eine gute Verkehrsanbindung an die Nachbarstädte und Gemeinden erreicht. Eine gute Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kindergärten ist gegeben.

Die Schulstraße befindet sich in zentraler Lage von Niederkrüchten-Elmpt. Die Bewertungsgrundstücke befinden sich im Bereich einer Straßenkreuzung mit Kreisverkehr. Gehwege sind angelegt und Straßenbeleuchtung ist vorhanden. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite befindet sich ein öffentlicher Parkplatz mit zahlreichen Stellplätzen. Ein Kreditinstitut, eine Apotheke sowie das Rathaus sind unmittelbar zu erreichen. Ein Lebensmittelmarkt ist etwa 700 m entfernt. Eine gute Verkehrsanbindung an die umliegenden Städte und Gemeinden ist gegeben.

Gemarkung Elmpt, Flur 21, Flurstück 298 (Hausgrundstück)

Das Grundstück Gemarkung Elmpt, Flur 21, Flurstück 298 ist nahezu ebenerdig, weist im Vergleich zur Straße jedoch ein deutlich höheres Geländeniveau auf. Dieses wird von der Straße aus über eine Treppe mit insgesamt sieben Stufen überwunden. Der Grundstückszuschnitt ist im Wesentlichen als annähernd rechteckig zu bezeichnen und weist lediglich im nordwestlichen Grundstücksbereich einen leichtunsymmetrischen Zuschnitt auf. Die mittlere Grundstücksbreite beträgt ca. 7,20 m, die mittlere Grundstückstiefe etwa 32,50. Die amtliche Grundstücksgröße wird im Grundbuch mit 235 m² angegeben. Es ist im südöstlichen Grundstücksbereich, etwa 5 m von der südöstlichen Grundstücksgrenze zurückversetzt, mit einem Einfamilien-Reihenmittelhaus bebaut, welches mit den Nachbarbebauung eine geschlossene bauliche Reihe von insgesamt drei Wohnhäusern bildet. Die Zuwegung zum Wohnhaus und eine Terrassenfläche nordwestlich des Wohnhauses sind mit Betonsteinen gepflastert. In der nordwestlichen Grundstücksecke wurde außerdem ein Stahlblech-Gerätehaus aufgestellt. Die verbleibenden Freiflächen sind mit Rasen, Büschen und Sträuchern begrünt.

Gemarkung Elmpt, Flur 21, Flurstück 353 und 303

Die Grundstücke Gemarkung Elmpt, Flur 21, Flurstücke 353 und 303 werden im Grundbuch gemeinsam unter der laufenden Grundstücksnummer 2 gebucht. Sie sind nahezu ebenerdig und weisen in ihrer Gesamtbetrachtung einen annähernd rechteckigen Grundstückszuschnitt auf. Die gemeinsame mittlere Grundstücksbreite beträgt ca. 3,0 m, die gemeinsame mittlere Grundstückstiefe etwa 14,0 m. Die amtliche gemeinsame Grundstücksgröße wird mit 41 m² (Flurstück 353 = 40 m², Flurstück 303 = 1 m²) angegeben. Sie sind im südlichen Grundstücksbereich mit einer PKW- Einzelgarage bebaut. Die Zufahrt zu dieser Garage und eine Stellplatzfläche vor der Garage sind mit Betonsteinen gepflastert.

Gemäß Bauakte der Gemeindeverwaltung Niederkrüchten wurde das Einfamilien-Reihenmittelhaus um 1986 (Baugenehmigung 1296 vom 20.10.1983 und Verlängerung vom 18.11.1985) in teilunterkellertes, eingeschossiger Massivbauweise mit ausgebautem Dachgeschoss errichtet. Das Dach ist als Satteldach ausgebildet und mit Falzziegeln eingedeckt. Weitere Dachaufbauten (Dachgauben, Solar- oder Photovoltaikanlagen etc.) sind nicht vorhanden. Die Dachentwässerung erfolgt über Dachrinnen und Fallrohre in verzinkter Ausführung. Die Außenfassaden sind mit einem rotbraunen Klinkermauerwerk verblendet.

Das Erdgeschoss, welches über insgesamt sieben Treppenstufen von der Schulstraße aus zu erreichen ist, verfügt über eine Diele mit Treppe mit in das Dachgeschoss und in den Keller, ein Gäste-WC, einen Abstellraum, eine Küche, ein Esszimmer und ein Wohnzimmer mit Zugang zu einem Wintergarten und auf eine Terrasse.

Im Dachgeschoss befinden sich eine Diele, ein Badezimmer, ein Elternschlafzimmer und zwei Kinderzimmer.

Der nicht ausgebauter Spitzboden ist lediglich über eine einfache Holzeinschubtreppe zu erreichen.

Im Keller stehen eine Diele, eine Waschküche sowie ein Vorratsraum zur Verfügung.

Die genaue Raumaufteilung ist den als Anlage beigefügten Grundrissübersichten zu entnehmen. Dabei ist zu beachten, dass diese spiegelverkehrt abgedruckt wurden.

Die Wohnfläche wird in einer Flächenberechnung aus der Bauakte (bei der Ortsbesichtigung stichprobenartig überprüft) mit 115,24 m² angegeben.

Fundamente:	Stampfbeton
Kelleraußenwände:	Kalksandsteine
Außenwände:	Hohlblocksteine und Verblendmauerwerk
Innenwände:	Kalksandsteine, Leichtbauwände
Geschossdecken:	Stahlbetondecke, Holzbalkendecke über Dachgeschoss
Dach:	Satteldach mit Falzziegeln
Hauseingangstür:	Kunststoffrahmen mit Isolierverglasung.
Fenster:	Kunststoffrahmen (weiß) mit Isolierverglasung, Prägung des Baujahres um 1989, teilweise Kunststoff-Außenrollläden.
Wandflächen:	Verputzt, tapeziert und gestrichen.
Deckenflächen:	Überwiegend verputzt, tapeziert und gestrichen, teilweise Holzvertäfelungen.
Fußböden:	Bodenfliesen, Laminatböden.
Innentüren:	Stahlzargen und Holztürblätter (furniert) einfacher Art.

Sanitäreinrichtungen: Das Gäste-WC im Erdgeschoss hat ein Fenster. Es ist ausgestattet mit einem Handwaschbecken und einem Stand-WC mit wandhängenden Kunststoffspülkasten. Alle Sanitäreinrichtungsgegenstände in weißer Farbe. Die Wände sind bis zu einer Höhe von ca. 1,60 m mit weißen Wandfliesen versehen. Der Fußboden ist ebenfalls mit weißen Bodenfliesen belegt. Insgesamt wird dieses Gäste-WC lediglich einfachen Ansprüchen gerecht.

Das Badezimmer im Dachgeschoss hat kein Fenster. Es ist ausgestattet mit einer Badewanne, einem Waschtisch und einem Stand-WC mit wandhängenden Kunststoffspülkasten. Alle Sanitäreinrichtungsgegenstände in weißer Farbe. Die Wände sind deckenhoch und rundum mit weißen Wandfliesen versehen. Der Fußboden ist ebenfalls mit weißen Bodenfliesen belegt. Insgesamt wird dieses Badezimmer einfachen Ansprüchen gerecht.

Heizung: Gaszentralheizung älteren Baujahres. Gemäß Auskunft des Eigentümers ist diese Heizungsanlage jedoch nicht mehr funktionsfähig!

Die Wärmeabgabe in den jeweiligen Räumen erfolgt über Radiatoren und Gliederheizkörper in überwiegend ungedämmten Heizungsrisen.

Warmwasser: Zentral über die Gaszentralheizung und elektrische Durchlauferhitzer im Badezimmer des Dachgeschosses.

Elektroanlagen: Die Elektroinstallationen entsprechen im Wesentlichen dem Standard des Baujahres und werden damit im Hinblick auf Komfort und Sicherheit nur bedingt heutigen Ansprüchen gerecht.

Die Pkw-Garage auf dem separaten Grundstück, Flurstück 353 wurde vermutlich ebenfalls um 1985 in Massivbauweise mit Flachdach errichtet. Die Frontfassade ist mit einem rotbraunen Klinkermauerwerk verblendet und verfügt über ein manuell betriebenes Stahl-Schwinger. Die Garage ist mit einem Stromanschluss ausgestattet, Wasser und Abwasserinstallation sind jedoch nicht vorhanden. Siehe auch die als Anlage beigefügte Grundriss- und Schnittzeichnungen.

Insgesamt befindet sich das Bewertungsobjekt in einem einfachen Pflege- und Unterhaltungszustand. 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 20.000,00 € 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.

Für den Zweck des Zwangsversteigerungsverfahrens werden folgende Einzel-Verkehrswerte angegeben:

Gemarkung Elmpt, Flur 21, Flurstück 164 (Wohnhaus):

184.000,00 € (einhundertvierundachtzigtausend)

Gemarkung Elmpt, Flur 21, Flurstücke 353 und 303 (Garage):

15.000,00 € (fünfzehntausend)