

## **Exposé** **(Auszug aus dem Verkehrswertgutachten)**



Katasterbezeichnung:	Gemarkung Baal, Flur 6, Flurstück 818
Adresse:	Kapellenstraße 20, 41836 Hückelhoven-Baal
Grundstück:	1.049 m <sup>2</sup> , Reihengrundstück in Hanglage, Ausrichtung der Gartenseite nach Süden
Gebäudeart:	Freistehendes Zweifamilienwohnhaus (Vorderhaus und Anbau): 1½-geschossig / ausgebautes Dachgeschoss, Satteldächer Garage: 1-geschossige, grenzständige Garage, nicht unterkellert 1-geschossige Nebengebäude (Lager, Wintergarten)
Baujahr:	Vorderhaus ca. Mitte 1950 er Jahre, Anbau 1960 er Jahre mit Aufstockung 1990, Garage ca. 1990er Jahre
Bruttogrundfläche:	Wohnhaus ca. 292 m <sup>2</sup> , Garage ca. 19 m <sup>2</sup>
Wohnfläche:	ca. 163 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	Wohnhaus: ca. 44 m <sup>2</sup> , Garage: ca. 15 m <sup>2</sup>
Ausführung Wohnhaus:	Massivbauweise, Fassade aus Verblendmauerwerk, Betondecken über Keller und Erdgeschoss, Kehlbalckenlage über Dachgeschoss, Dacheindeckung mit Betondachsteinen, Türen und Fenster überwiegend in Aluminium mit Zweischeibenverglasung und Rollläden
Allgemeinbeurteilung:	Insgesamt einfache Wohnlage im offen bebauten Wohngebiet, Versorgungseinrichtungen sowie Bus- und Bahnanschluss sind im Ort vorhanden; gute Verkehrslage im Individualverkehr Gebäude in baujahrestypischer Bauweise, Gebäudegrundrisse des Wohnhauses mit unzureichender Aufteilung und gefangenen Räumen. Einfache, geringfügig modernisierte Ausstattung.

Für die baulichen Anlagen besteht baurechtlicher Regelungsbedarf

<b>Zwangsversteigerungsverfahren:</b>	<b>Amtsgericht Erkelenz, AZ 003 K 016 /25</b>
<b>Wertermittlungstichtag:</b>	<b>20. Februar 2026</b>
<b>Verkehrswert:</b>	<b>245.000,- €</b>