



Zusammenfassung des Gutachtens W001/25 zu Amtsgericht Erkelenz - 003 K 017/24

<p>Bewertungsobjekt: Grundstück, bebaut mit Bürogebäude und Produktionshallen</p> <p>Lage: Rheinstr. 12, 41836 Hückelhoven</p> <p>Grundbuch von Hückelhoven-Ratheim Blatt 3502A Gemarkung Hückelhoven-Ratheim Flur 12, Flurstücke 71, 359 u. 358</p> <p>Stichtag: 17.06.2025</p> <p>Verkehrswert: 4.587.000,00 €</p>	
--	--

Belastungen in Abt. II des Grundbuchs	Zwangsversteigerungsvermerk	Baulasten:	FiSt 71 zu Gunsten FiSt. 440 + 252: Sicherung Zufahrt; FiSt. 358 u. FiSt. 359: Vereinigungsbaulast
Grundstücksgröße:	383 m ² + 9.524 m ² + 8.594 m ²		
Nutzfläche:	ca. 7.091,72 m ²		
Baujahr:	Bürogebäude ca. 1976 Hallen ca. 1976, 1978 + 1989 (gem. Bauakte)	Eindeckung:	Dachpappe; Dachflächen sind gedämmt
Modernisierung:	ca. 2002 u. 2002 teilw. (gem. Angaben des Eigentümers)	Keller:	nicht vorhanden
Fenster:	Büro: Einfachfenster aus Aluminium mit Isolierverglasung Hallen: Lichtkuppeln, Lichtbänder	Heizung:	Büro: Infrarot Rasterdecken, Flachheizkörper mit Thermostatventilen Hallen: durch Gaszentralheizung gespeiste Warmluftdeckenheizgeräte
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist normal. Am 26.05.2023 wurde noch eine bauordnungsrechtliche Genehmigung zur Errichtung eines Erweiterungsbaus erteilt.		

Beschreibung:

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Bürogebäude mit Produktionshallen. Das Objekt liegt im Gewerbegebiet „Rheinstraße“ an einer Gewerbegebietsstraße mit normalem Verkehr. Es befindet sich im Stadtkern von Hückelhoven. Das Stadtzentrum befindet sich in ca. 800 m Entfernung, die Stadtverwaltung ist ca. 1,1 km entfernt. Geschäfte des täglichen Bedarfs sind in fußläufiger Entfernung vorhanden, ebenso wie öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle).

Die Außenansicht des Bürogebäudes besteht überwiegend aus Betonfertigteilen mit Anstrich, die Hallen aus Waschbetonfertigteilen mit Anstrich und die Anbauten teilweise auch aus Sichtmauerwerk mit Anstrich. Konstruktion: Skelettbau (Stahlbeton) mit Umfassungswänden in Plattenbauweise, Dachkonstruktion: Stahlbetonbinder, Betonplatten, Pfetten und Träger aus Beton, Dachform: Flachdach und leicht geneigtes Satteldach.

Bauschäden und Baumängel:

Die Dacheindeckung des Bürobaus ist rissig und erneuerungsbedürftig, unter den Öltanks im Hallenanbau fehlt eine Ölaufangwanne und mehrere Glasscheiben der Lichtbänder in den Hallen sind schadhaft. Der bauliche Zustand ist normal.

Gegenstand eines separaten Gutachtens ist noch die Gefährdungsabschätzung mittels historischer Recherche sowie Einschätzung des Kontaminationspotentials.

Das Objekt wird eigengenutzt.

Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft, die Funktionsfähigkeit wird unterstellt. Insbesondere wurde nicht geprüft, ob die Heizungsanlage gem. den Anforderungen des § 72 GEG ausgetauscht werden muss und ob Wärmeverteilungs-, Warmwasserleitungen und Armaturen sowie die obersten Geschossdecken gem. §§ 47 und 71 GEG gedämmt werden müssen.

Diese Zusammenfassung dient nur zur Vorabinformation. In Zweifelsfragen gilt das entsprechende Verkehrswertgutachten, das beim Amtsgericht Erkelenz, Konrad-Adenauer-Platz 3, 41812 Erkelenz, während der Dienstzeiten eingesehen werden.