

**Zusammenfassung des Gutachtens W003/24 zu Amtsgericht Erkelenz - 003 K 002/24**

**Bewertungsobjekt:**  
Grundstück, bebaut mit einem Einfamilienhaus

**Lage:**  
Beethovenstr. 8, 41844 Wegberg

Grundbuch von Arsbeck  
Blatt 1473  
Gemarkung Arsbeck  
Flur 26, Flurstück 265

**Stichtag:** 28.05.2024

**Verkehrswert: 255.000,00 €**

(ohne Berücksichtigung der Belastungen in Abteilung II des Grundbuchs)



<b>Belastungen in Abt. II des Grundbuchs</b>	Dienstbarkeiten, Zwangsversteigerungsvermerk	<b>Baulasten:</b>	keine
<b>Grundstücksgröße:</b>	473 m <sup>2</sup>	<b>Eindeckung:</b>	Dachstein (Beton), Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech
<b>Wohn-/Nutzfläche:</b>	ca. 108,64 m <sup>2</sup>	<b>Heizung:</b>	Ölzentralheizung, Baujahr 2003, Niedertemperatur-Heizkessel, Stahlradiatoren und Flachheizkörper Warmwasser zentral über Heizung
<b>Baujahr:</b>	1981	<b>Fenster:</b>	Einfachfenster aus Kunststoff mit Isolierverglasung, Schiebeelement, Dachflächenfenster Rollläden aus Kunststoff
<b>Modernisierung:</b>	ca. 1996 und 2003 teilw. modernisiert (gemäß Angaben der Eigentümerin)		
<b>Keller:</b>	vorhanden		
<b>Dach:</b>	Satteldach (ausgebaut)		
<b>Allgemeinbeurteilung:</b>	Der bauliche Zustand ist normal. Eine Überdachung vor der Garage wurde ohne Genehmigung errichtet. Der Dachraum (Spitzboden) wurde ohne Genehmigung zu Wohnzwecken ausgebaut.		

**Beschreibung:**

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um eine unterkellerte, eingeschossige Doppelhaushälfte mit ausgebautem Dachgeschoss, genutzt als Einfamilienhaus, mit Garage. Das Objekt liegt an einer Wohnstraße mit mäßigem Verkehr im Wegberger Stadtteil Dalheim. Das Stadtzentrum von Wegberg befindet sich in ca. 8,4 km Entfernung, die Stadtverwaltung von Wegberg ist ca. 9 km entfernt. Schulen sind ca. 2,8 km entfernt, Ärzte ca. 3,3 km entfernt. Öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle und Bahnstation) befinden sich in fußläufiger Entfernung. Geschäfte des täglichen Bedarfs sind ca. 3,5 km entfernt vorhanden. Der Garten ist nach Nordwesten ausgerichtet. Das etwas übertiefe Grundstück ist eingefriedet durch Zaun und Hecken.

Die Außenansicht des Gebäudes besteht überwiegend aus Putz mit Anstrich, die Giebelseite ist ab Höhe Dachgeschoss mit Naturschieferplatten verkleidet. Konstruktion: Massivbau, Geschosdecken: Stahlbeton und Holzbalken, Dachkonstruktion: Holzdach ohne Aufbauten, Dachform: Satteldach. Die Dachflächen sind baujahrstypisch gedämmt, Geschosstreppe: Stahlbeton mit Naturstein.

**Bauschäden und Baumängel:**

Der bauliche Zustand ist normal.

Ein Schutzanstrich auf dem Boden der Ölauffangwanne unterhalb der Öltanks fehlt bzw. ist abgenutzt.

**Das Objekt ist 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 Geschosdecken 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.