

EXPOSÉ

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück
in 41836 Hückelhoven-Garsbeck, Garsbeck 13



Der Verkehrswert des Grundstücks wurde
zum Stichtag 23.01.2025 (Tag des Ortstermins) ermittelt mit
167.000 €

in Worten: einhundertsebenundsechzigtausend Euro

Grundstück, Normaleigentum, 362 m² groß, bebaut mit einem Einfamilienhaus, einseitig angebaut, zweigeschossig, nicht ausgebautes Dachgeschoss, teilunterkellert.

Aufteilung des Einfamilienhauses**Wohnfläche:****Erdgeschoss:**

Wohnen / Essen, Küche, Diele, Flur, WC, Flur/Abstellraum, überdachte Terrasse.

Wohnfläche im Erdgeschoss: 67,75 m²

Obergeschoss:

3 Schlafzimmer, Wannenduschbad, Abstellraum, Flur.

Wohnfläche im Obergeschoss: 71,00 m²

Wohnfläche, gesamt: ca. 138,75 m²

Nutzfläche:

Waschküche, Heizungsraum, Teilkeller: gesamt ca. 20,75 m².

siehe auch Massenaufstellung (Anlage 6).

Baujahr: 1950 (Modellansatz, tats. Bj. unbekannt).

Bauschäden und Baumängel:

- insgesamt sanierungsbedürftige Fassade, schadhaftes Ziegelmauerwerk
- Feuchteschäden im Kellergeschoss, Wand- und Sohlenbereich sowie feuchtebeschädigte korrodierte Stahlträger der Stahlträgerbetondecke
- zahlreiche Kleinschäden / Kleinmängel / Ausführungsmängel sowie Funktionsstörungen

Bezüglich sonstiger geringer Mängel siehe tabellarische Auflistung und Erläuterungen zu den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen.

Allgemeinbeurteilung:

Der bauliche Zustand erscheint substantiell noch ausreichend. Für vorhandene Feuchteschäden (immenses Ausmaß) im Erdgeschoss und Gewölbekellerbereich wird eine nutzungsgerechte Instandsetzung / Sanierung inkl. aller Nebenarbeiten (Wiederherstellung) unterstellt.

Der bauliche technische Zustand der baulichen Anlagen ist dem Baujahr entsprechend durchschnittlich. Allerdings besteht ein deutlich erhöhter Unterhaltungsstau und erheblicher allgemeiner Renovierungsbedarf.