

Zusammenfassung des Gutachtens W005/24 zu Amtsgericht Erkelenz - 003 K 005/24

<p>Bewertungsobjekt: Grundstück, bebaut mit einem Einfamilienhaus</p> <p>Lage: Karolingerring 214, 41812 Erkelenz</p> <p>Grundbuch von Erkelenz Blatt 10398 Gemarkung Erkelenz Flur 78, Flurstück 290</p> <p>Stichtag: 14.10.2024</p> <p>Verkehrswert: 256.000,00 €</p>	
---	---

Belastungen in Abt. II des Grundbuchs	Zwangsversteigerungsvermerk	Baulasten:	belastende Baulasten: keine; begünstigende Stellplatzbaulast (nicht dinglich gesichert)
Grundstücksgröße:	224 m ²	Eindeckung:	Dachstein (Beton), Dachrinnen aus Zinkblech
Wohn-/Nutzfläche:	ca. 121,27 m ²	Heizung:	Gaszentralheizung, Baujahr 2017, Brennwert-Heizkessel, Flachheizkörper Warmwasser über Durchlauferhitzer (elektrisch)
Baujahr:	1996 (gemäß Bauakte)	Fenster:	Einfachfenster aus Kunststoff mit Isolierverglasung, Dachflächenfenster Rollläden aus Kunststoff
Modernisierung:	ca. 2017 leicht modernisiert (gem. sachverständiger Schätzung)		
Keller:	nicht unterkellert		
Dach:	Satteldach (ausgebaut)		
Allgemeinbeurteilung:	Das Dachgeschoss wurde ohne Genehmigung zu Wohnzwecken ausgebaut. Es besteht ein geringfügiger allgemeiner Renovierungsbedarf (Schönheitsreparaturen). Es ist kein nutzbarer Kfz-Stellplatz vorhanden. Der bauliche Zustand ist normal.		

Beschreibung:

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein nicht unterkellertes, zweigeschossiges Reihenmittelhaus mit ausgebautem Dachgeschoss, genutzt als Einfamilienhaus. Das Objekt liegt an einer verkehrsberuhigt ausgebauten Wohnstraße mit mäßigem Verkehr im Stadtkern von Erkelenz. Das Stadtzentrum befindet sich in ca. 1,2 km Entfernung, die Stadtverwaltung ist ca. 1,4 km entfernt. Schulen, Ärzte und Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich in fußläufiger Entfernung. Öffentliche Verkehrsmittel sind fußläufig (Bushaltestelle) bzw. 1,7 km (Bahnhof) entfernt. Der Garten ist nach Südosten ausgerichtet. Das Grundstück ist eingefriedet durch Mauer und Zaun.

Die Außenansicht des Gebäudes besteht überwiegend aus Verblendung mit holländischem Klinker, der sichtbare Giebelteil ist ab Höhe Dachgeschoss mit Eternitplatten verkleidet. Konstruktion: Massivbau, Geschossdecken: Stahlbeton und Holzbalken, Dachkonstruktion: Holzdach ohne Aufbauten, Dachform: Satteldach. Die Dachflächen sind baujahrstypisch gedämmt, Geschosstreppe: Stahlbeton mit Fliesen.

Bauschäden und Baumängel:

Vermutlich Schädlingsbefall im Rollladenkasten des Wohnzimmerfensters, die Dachrinnen sind schadhaft, Feuchtigkeitsfolgeschaden im Dachgeschoss, der Oberbodenbelag im straßenseitigen Raum des Dachgeschosses fehlt, Malerarbeiten sind erforderlich, die Gartenanlage ist geringfügig verwildert. Es besteht ein geringfügiger allgemeiner Renovierungsbedarf (Schönheitsreparaturen). Der bauliche Zustand ist normal.

Das Objekt steht leer.

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.