

Zusammenfassung des Gutachtens W008/24 zu Amtsgericht Erkelenz - 003 K 007/24**Bewertungsobjekt:**

Grundstück, bebaut mit einem Einfamilienhaus und einer Halle

Lage:

Dorfstr. 39, 41836 Hückelhoven

Grundbuch von Hückelhoven-Ratheim

Blatt 942A

Gemarkung Hückelhoven-Ratheim

Flur 65, Flurstücke 508 u. 507

Stichtag: 06.05.2025



Verkehrswert: 195.700,00 €

Belastungen in Abt. II des Grundbuchs	Zwangsversteigerungsvermerk	Baulasten:	FfSt 507 zu Gunsten FfSt. 508: Sicherung Zufahrt; FfSt. 508 u. FfSt. 78: Vereinigungsbaukast
Grundstücksgröße:	1.315 m ² + 15 m ²		
Wohn-/Nutzfläche:	ca. 141,06 m ² /105,29 m ²		
Baujahr:	Einfamilienhaus ca. 1920 Halle ca. 1965 (gem. Angaben des Eigentümers)	Eindeckung:	Dachstein (Beton); Anbau u. Halle: Welleternit Dachrinnen aus Zinkblech u. Kunststoff
Modernisierung:	ca. 2013 u. 2021 teilw. (gem. Angaben des Eigentümers)	Keller:	nicht vorhanden
Fenster:	Einfachfenster aus Kunststoff mit Isolierverglasg., Bad: Glasbaust. Rollläden aus Kunststoff	Heizung:	Gaszentralheizung, Baujahr 2021, auf Mietbasis, Brennwertkessel, Flachheizkörper Warmwasserversorgung zentral
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist befriedigend. Es besteht ein allgemeiner Sanierungsbedarf.		

Beschreibung:

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein nicht unterkellertes, zweigeschossiges Einfamilienhaus mit nicht ausgebautem Dachgeschoss und zweigeschossigem Anbau mit Pultdachdach. An der hinteren südöstlichen Grundstücksgrenze befindet sich noch eine eingeschossige Halle, für die am 24.08.2023 eine Baugenehmigung zum Umbau als Pferdestall erteilt wurde.

Das Objekt liegt an einer Wohnstraße mit mäßigem Verkehr, die auch als überörtliche Verbindungsstraße dient und als L 46 klassifiziert ist. Es befindet sich am Stadtrand von Hückelhoven im Stadtteil Altmyhl. Das Stadtzentrum befindet sich in ca. 4,7 km Entfernung, die Stadtverwaltung ist ca. 5,0 km entfernt. Schulen und Ärzte sind ca. 2,3 km entfernt, Geschäfte des täglichen Bedarfs ca. 2,5 km. Öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) in unmittelbarer Nähe. Der Garten ist nach Südosten ausgerichtet.

Die Außenansicht des Wohnhauses besteht überwiegend aus Klinker- und Sichtmauerwerk, der Anbau ist im Erdgeschoss verputzt und im Obergeschoss mit Eternitplatten verkleidet. Konstruktion: tlw. Massivbau, tlw. Holzfachwerk, Geschossdecken: Holzbalken, Dachkonstruktion: Holzdach ohne Aufbauten, Dachform: Satteldach, Anbau Pultdach. Geschosstreppe: Stahlkonstruktion mit Stufen aus Holz. Die Außenansicht der massiv erbauten, eingeschossigen Halle ist verputzt. Pultdach auf Stahlpfette mit Welleterniteindeckung.

Bauschäden und Baumängel:

In mehreren Bereichen fehlen Restarbeiten, im Arbeitszimmer im OG fehlt eine Beheizung. Es bestehen noch diverse weitere Bauschäden und Baumängel. Der bauliche Zustand ist befriedigend. Es besteht ein allgemeiner Sanierungsbedarf.

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.