

EXPOSÉ (KURZBESCHREIBUNG)

ZUM OBJEKT

Das Grundstück liegt im Innenbereich des Orts-
teils Venrath in der Stadt Erkelenz im Kreis
Heins-berg. Es besteht aus zwei Flurstücken.
Das Grundstück ist unregelmäßig geschnitten
und hat eine Fläche von insgesamt 3.647 m². Es
handelt sich um ein Wohnhausgrundstück mit
großen Garten-flächen. Es ist mit einem Wohn-
haus, einem Wintergarten und einer Garage be-
baut. Es handelt sich um ein sehr weitläufiges
Grundstück, dessen Fläche zu einem Gutteil im
Außenbereich der Ortschaft Venrath liegt.

Das Wohnhaus entstand aus einem Flachdach-
bungalow mit geschätztem Baujahr 1960 und
wurde ca. 1999 mit einem Satteldach aufge-
stockt. Ab 2021 erfolgte eine umfassende Sanie-
rung / Dachausbau ab 2022. Diese jüngsten
Baumaßnahmen wurden nicht abgeschlossen.
Im fiktiv fertiggestellten Zustand werden rund
202 m² Wohnfläche zuzüglich 26 m² anteiliger
Außenbereichsflächen im Wintergarten und der
Terrasse zur Verfügung stehen. Der Keller hat
rund 65 m² Nutzfläche.

Der Teilkeller des Gebäudes leidet unter regel-
mäßig durchfeuchteten Außenwänden. Hier wird
eine maßvolle Sanierung mit dem Ziel der Wie-
dernutzbarmachung als Lagerflächen wertmin-
dernd berücksichtigt.

Für das Grundstück besteht kein Altlastenver-
dacht. Es sind eine Baulast vorhanden, die je-
doch keinen Werteinfluss hat. Es sind keine An-
liegerbeiträge oder sonstigen Erschließungskos-
ten zu erwarten. Es besteht keine Wohnungsbin-
dung. Die Abteilung II des Grundbuchs enthält
keine Belastungen.



WERTERMITTLUNGSOBJEKT

Grundstück mit Einfamilienhaus, Wintergarten und Garage

GEMARKUNG

Venrath

FLUR

13

FLURSTÜCK(E)

109, 110

ADRESSE

In Venrath 60

41812 Erkelenz

WESENTLICHE DATEN ZUR WERTERMITTLUNG

Datum Ortstermin	11. Februar 2026
Wertermittlungstichtag	11. Februar 2026
Grundstücksfläche	3.647,00 m ²
Bodenwert	286.550,00 €
Wohnfläche	228,00 m ²
Nutzfläche	65,00 m ²
Vorläufiger Sachwert	688.684,22 €
Marktanpassung	-179.057,90 €
bes. objektsp. Grundstücksmerkmale	-57.690,00 €
Verkehrswert	452.000,00 €
Einzelwert (ZVG) Flurstück Nr. 109	395.000,00 €
Einzelwert (ZVG) Flurstück Nr. 110	57.000,00 €

WERTERMITTLUNGSANLASS

Teilungsversteigerungsverfahren

QUALITÄTSSTICHTAG

11. Februar 2026

AUFTRAGGEBER

AMTSGERICHT ERKELENZ

Postfach 1653

41806 Erkelenz

Verfahren Nr. 3 K 8/25

ERSTELLUNG DURCH

Sachverständigenbüro Benecke

Scharrenbroicher Straße 74

51503 Rös Rath

www.benecke-sv.de