

**Zusammenfassung des Gutachtens W007/24 zu Amtsgericht Erkelenz - 003 K 010/24****Bewertungsobjekt:**

Grundstück, bebaut mit einem Einfamilienhaus

Lage:

Auf der Heide 42, 42A u.a., 41812 Erkelenz

Grundbuch von Granterath

Blatt 243

Gemarkung Granterath

Flur 5, Flurstücke 80 u. 192

Stichtag: 20.02.2025**Verkehrswert: 144.330,00 €**

(ohne Berücksichtigung der Belastungen in Abteilung II des Grundbuchs)



Belastungen in Abt. II des Grundbuchs	Zwangsversteigerungsvermerk, Wohnrecht u.a.	Baulasten:	belastende Baulasten: keine; begünstigende Abstandsflächenbaulast
Grundstücksgröße:	637 m ² + 11 m ²	Eindeckung:	Dachstein (Beton); Anbauten: Dachpappe, Welleternit Dachrinnen aus Zinkblech
Wohn-/Nutzfläche:	ca. 152,03 m ²	Heizung:	Ölzentralheizung, Baujahr 2007, Niedertemperatur-Heizkessel, Stahlradiatoren, Flachheizkörper Warmwasserversorgung tlw. zentral über Heizung, tlw. elektr. Durchlauferh.
Baujahr:	1961 (gemäß Bauakte) Anbauten 1982(gemäß Angaben eines Miteigentümers)	Fenster:	Einfachfenster aus Kunststoff mit Isolierverglasung, Lichtkuppel Rollläden aus Kunststoff
Modernisierung:	ca. 1982 u. 2007 leicht modernisiert (gem. sachverständiger Schätzung)		
Keller:	Hauptgebäude unterkellert		
Dach:	Satteldach (ausgebaut) Anbauten: Flachdach		
Allgemeinbeurteilung:	Ein Teil des Anbaus wurde ohne Genehmigung errichtet. Der bauliche Zustand ist befriedigend bis ausreichend. Es besteht ein allgemeiner Unterhaltungsstau und allgemeiner Modernisierungsbedarf.		

Beschreibung:

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um eine unterkellerte, eingeschossige Doppelhaushälfte mit ausgebautem Dachgeschoss und eingeschossigen Anbauten mit Flachdach, zuletzt genutzt als Einfamilienhaus mit Garage. Das Objekt liegt an einer Wohnstraße mit mäßigem Verkehr am Stadtrand von Erkelenz im Stadtteil Granterath. Das Stadtzentrum befindet sich in ca. 4,7 km Entfernung, die Stadtverwaltung ist ca. 4,8 km entfernt. Schulen und Ärzte sind ca. 5,5 km entfernt, Geschäfte des täglichen Bedarfs ca. 3,3 km. Öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) in fußläufiger Entfernung. Der Garten ist nach Südosten ausgerichtet.

Die Außenansicht des Gebäudes besteht straßenseitig und am sichtbaren Giebelteil aus Klinkermauerwerk, gartenseitig zusätzlich mit Anstrich. Konstruktion: Massivbau, Geschossdecken: Stahlbeton und Holzbalken, Dachkonstruktion: Holzdach mit Aufbauten, Dachform: Satteldach, Anbauten Flachdach. Geschosstreppe: Stahlbeton mit Textilbelag.

Bauschäden und Baumängel:

Feuchtigkeitsschäden am Kellermauerwerk, die Dachrinnen sind schadhaft, die Abdichtung der Heizöllagerung ist schadhaft, mindestens ein Deckenbalken im Anbau hängt durch, die Gartenanlage ist vernachlässigt. Es bestehen noch diverse weitere Bauschäden und Baumängel. Der bauliche Zustand ist befriedigend bis ausreichend. Es besteht ein allgemeiner Unterhaltungsstau und allgemeiner Modernisierungsbedarf.

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.