

Zusammenfassung des Gutachtens W017/23 zu Amtsgericht Erkelenz - 003 K 011/23

Bewertungsobjekt:
Grundstück, bebaut mit einem Einfamilienhaus

Lage:
In Lövenich 43a, 41812 Erkelenz

Grundbuch von Lövenich
Blatt 439B
Gemarkung Lövenich
Flur 17, Flurstück 349

Stichtag: 07.02.2024

Verkehrswert: 261.000,00 €



Belastungen in Abt. II des Grundbuchs	Zwangsversteigerungsvermerk	Baulasten:	wechselseitig belastende und begünstigende Baulasten
Grundstücksgröße:	554 m ²	Baujahr:	1981 (gemäß Bauakte)
		Modernisierung:	2005 und 2008 leicht modernisiert (gemäß Angaben der Eigentümergeberin)
Wohnfläche:	ca. 100 m ²	Heizung:	Ölzentralheizung, Baujahr 2008, Niedertemperatur, Flachheizkörper Warmwasser zentral über Heizung
Dach:	Sattel- oder Giebeldach	Keller:	vorhanden
Eindeckung:	Dachstein (Beton), Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech	Fenster:	Einfachfenster aus Holz mit Isolierverglasung, Rollläden aus Kunststoff
Allgemeinbeurteilung: Der bauliche Zustand ist normal.			

Beschreibung:

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um eine unterkellerte Doppelhaushälfte, genutzt als Einfamilienhaus, mit Garage und Carport.

Das Objekt liegt an einer klassifizierten Wohnstraße (Landesstraße 366) mit mäßigem Verkehr im Erkelenzer Stadtteil Lövenich. Das Stadtzentrum von Erkelenz befindet sich in ca. 5,5 km Entfernung, die Stadtverwaltung von Erkelenz ist ca. 6,6 km entfernt. Schulen und Ärzte sowie öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) befinden sich in fußläufiger Entfernung. Geschäfte des täglichen Bedarfs sind ca. 4,8 km entfernt vorhanden. Der Garten in starker Hanglage ist nach Südosten ausgerichtet. Das Grundstück ist eingefriedet durch Mauer und Zaun.

Die Außenansicht des Gebäudes besteht überwiegend aus Klinkermauerwerk, eine Giebelseite aus Klinkermauerwerk und Holz. Konstruktion: Massivbau, Geschossdecken: Stahlbeton und Holzbalken, Dachkonstruktion: Holzdach mit Aufbau, Dachform: Sattel- oder Giebeldach. Die Dachflächen und die oberste Geschossdecke sind baujahrstypisch gedämmt, Geschosstrepe: Stahlkonstruktion mit Stufen aus Holz.

Bauschäden und Baumängel:

Der bauliche Zustand ist normal.

Die Holzbauteile im Außenbereich, einschließlich der Hauseingangstüre, sind verwittert, es bestehen Betonabplatzungen an der Balkonplatte, der Fliesenbelag im Erdgeschoss ist stellenweise lose bzw. schadhaft, ein Türblatt ist schadhaft und der Teppichbodenbelag im Schlafzimmer ist wellig.

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.