



Zusammenfassung des Gutachtens W011/22 zu Amtsgericht Erkelenz - 003 K 015/22

Bewertungsobjekt:
Grundstück, bebaut mit einem Zweifamilienhaus und einer Einzelgarage

Lage:
Lachend 16, 41836 Hückelhoven

Grundbuch von Hückelhoven-Ratheim
Gemarkung Hückelhoven-Ratheim, Flur 29,
Flurstück 796

Stichtag: 08.09.2022

Verkehrswert: 585.000,00 €
(ohne Berücksichtigung der Belastungen
in Abteilung II des Grundbuchs)



Belastungen in Abt. II des Grundbuchs	Rückauffassungsvormerkung, Zwangsversteigerungsvermerk	Baulasten:	belastende Baulast: Leitungsrecht begünstigende Baulast: Abstandsfläche
Grundstücksgröße:	291m ²	Baujahr:	2019 (gem. Bauakte)
Wohn- und Nutzfläche:	gem. Berechnung Architekt: Wohnfläche: 246,73 m ² Nutzfläche: 129,60 m ² (tlw. zu Wohnzwecken ausgebaut)	Heizung:	Fernheizung, Wärmepumpe (gemäß Angaben des Eigentümers), Fußbodenheizung
Dach:	Sattel- oder Giebeldach, mit Aufbauten	Keller:	voll unterkellert, teilweise zu Wohnzwecken ausgebaut
Eindeckung:	Dachstein (Beton) Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech	Fenster:	Einfachfenster aus Kunststoff mit Isolierverglasung, Rollläden aus Kunststoff, mit elektrischem Antrieb
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist normal. Eine Innenbesichtigung war nur im Keller-, Erd- und Dachgeschoss möglich. Das Obergeschoss konnte nicht von innen besichtigt werden.		

Beschreibung:

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein voll unterkellertes Zweifamilienhaus als Doppelhaushälfte mit einer seitlich angebauten massiven Garage, das derzeit, abweichend von der Baugenehmigung, als Dreifamilienhaus genutzt wird. Es handelt sich um ein Eckgrundstück, eingefriedet durch Zaun mit Garten in Südwestausrichtung. Das Objekt liegt an einer Wohnstraße mit mäßigem Verkehr im Hückelhovener Stadtteil Hilfarth. Das Stadtzentrum von Hückelhoven ist ca. 2,6 km, die Stadtverwaltung ca. 2,9 km entfernt, Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie Ärzte und Grundschule in fußläufiger Entfernung, weiterführende Schulen ab ca. 2,8 km Entfernung. Öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) sind fußläufig erreichbar. In der Lage des Bewertungsobjekts besteht die Gefahr von Grund- und auch Hochwasser.

Die Außenansicht des Gebäudes ist insgesamt verputzt und gestrichen, Konstruktion: Massivbau, Geschossdecken: Stahlbeton und Holzbalken, Dachform: Sattel- oder Giebeldach mit Aufbauten, Geschosstreppe: Stahlbeton mit Naturstein.

Bauschäden und Baumängel:

Der bauliche Zustand ist normal. Es sind noch diverse Restarbeiten, insbesondere an der Elektroinstallation und zum Ausbau oder der Instandsetzung der Räume im Kellergeschoss, erforderlich und es bestehen diverse, kleinere Putzschäden. An der Kellertreppe fehlt eine Absturzsicherung. Die lichte Höhe eines Raums im Dachgeschoss ist für eine Nutzung als Aufenthaltsraum unzureichend gem. § 46 Landesbauordnung NRW 2018.

Das Objekt ist eigengenutzt und vermietet.

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.