



## Zusammenfassung des Gutachtens W012/23 zu Amtsgericht Erkelenz - 003 K 016/23

<p><b>Bewertungsobjekt:</b> Grundstück, bebaut mit einem Einfamilienhaus</p> <p><b>Lage:</b> Zehnthofweg 25, 41812 Erkelenz</p> <p>Grundbuch von Erkelenz Blatt 771 Gemarkung Erkelenz Flur 47, Flurstück 73</p> <p><b>Stichtag:</b> 31.01.2024</p> <p><b>Verkehrswert: 226.000,00 €</b></p>	
--	--

<b>Belastungen in Abt. II des Grundbuchs</b>	Zwangsversteigerungsvermerk	<b>Baulasten:</b>	belastende Baulasten: keine
<b>Grundstücksgröße:</b>	429 m <sup>2</sup>	<b>Baujahr:</b>	1962 (gemäß Angaben der Miteigentümerin)
		<b>Modernisierung:</b>	2007 leicht modernisiert (gemäß sachverständiger Schätzung)
<b>Wohnfläche:</b>	ca. 102,82 m <sup>2</sup>	<b>Heizung:</b>	Ölzentralheizung, Baujahr 2007, Niedertemperatur, Stahlradiatoren Warmwasser zentral über Heizung
<b>Dach:</b>	Sattel- oder Giebeldach	<b>Keller:</b>	vorhanden
<b>Eindeckung:</b>	Dachziegel (Ton), Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech	<b>Fenster:</b>	Einfachfenster aus Holz mit Isolierverglasung, straßenseitig einfach bleiverglaste Fenster, Glasbausteine im Treppenhaus, Rollläden aus Kunststoff
<b>Allgemeinbeurteilung:</b> Der bauliche Zustand ist befriedigend. Es besteht ein allgemeiner Renovierungsbedarf.			

### Beschreibung:

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein freistehendes, unterkellertes Einfamilienhaus mit Garage. Das Objekt liegt an einer Wohnstraße (Sackgasse) mit mäßigem Verkehr im Zentrum von Erkelenz. Die Stadtverwaltung von Erkelenz ist fußläufig erreichbar, Schulen befinden sich in unmittelbarer Nähe und Ärzte sowie Geschäfte des täglichen Bedarfs in fußläufiger Entfernung. Öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) sind ebenfalls in unmittelbarer Nähe vorhanden. Es handelt sich um ein Grundstück mit Garten in Nordwestausrichtung, eingefriedet durch Mauer, Zaun und Hecken.

Die Außenansicht des Gebäudes besteht insgesamt aus Klinkermauerwerk, Konstruktion: Massivbau, Geschossdecken: Stahlbeton und Holzbalken, Dachkonstruktion: Holzdach ohne Aufbauten, Dachform: Sattel- oder Giebeldach. Die Dachflächen und die oberste Geschossdecke sind gedämmt, Geschosstreppe: Holzkonstruktion.

### Bauschäden und Baumängel:

Der bauliche Zustand ist befriedigend. Es besteht ein allgemeiner Renovierungsbedarf. Es sind Feuchtigkeitsschäden am Kellermauerwerk und an den Wangen der Kelleraußentreppe vorhanden. Zwei Rolllädenantriebe sind schadhaft, die Druckwasserleitungen sind teilweise verstopft, die Elektroverteilung ist überaltert und eine Glasscheibe der Terrassenwand ist schadhaft. Darüber hinaus bestehen noch diverse weitere Mängel, die im Zuge der erforderlichen Renovierung beseitigt werden können.

### Das Objekt ist 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.