



## Zusammenfassung des Gutachtens W001/23 zu AG Erkelenz 003 K 019/22

|  |  |
|--|--|
| <p><b>Bewertungsobjekt:</b><br/>Sondereigentum an der 3-Zimmerwohnung im Erdgeschoss mit 2 Kellerräumen in einem Zweifamilienhauses</p> <p><b>Lage:</b><br/>Tannenberger Straße 7, 41836 Hückelhoven</p> <p>Grundbuch von Hückelhoven-Ratheim<br/>Blatt 5628, lfd. Nr. 1<br/>Gemarkung Hückelhoven-Ratheim<br/>Flur 49 - Flurstück 718</p> <p><b>Stichtag:</b> 24.05.2023</p> <p><b>Verkehrswert: 114.000,00 €</b></p> |  |
|--|--|

|  |  |                 |  |
|--|--|-----------------|--|
| <b>Baujahr:</b>  | 1963 (gem. Bauakte)  |                 |  |
| <b>Modernisierungen:</b>   | 1998, 2008, 2010, 2020, 2022 teilweise modernisiert (gemäß Angaben der Miteigentümerin)  |                 |  |
| <b>Baulasten:</b>  | keine  |                 |  |
| <b>Grundstücksgröße:</b>   | 515 m <sup>2</sup>   | <b>Keller:</b>  | unterkellert   |
| <b>Wohnfläche:</b>   | ca. 65,10 m <sup>2</sup>   | <b>Fenster:</b> | Einfachfenster aus Kunststoff mit Isolierverglasung, Rollläden aus Kunststoff  |
| <b>Dachkonstruktion:</b><br><b>Dachform:</b><br><b>Eindeckung:</b> | Holzdach ohne Aufbauten; Sattel- oder Giebeldach; Dachziegel aus Ton<br>Dachflächen gedämmt  | <b>Heizung:</b> | Zentralheizung als Pumpenheizung, mit gasförmigen Brennstoffen (Gas), Baujahr 2020; Brennwerttechnik; Flachheizkörper mit Thermostatventilen |
| <b>Allgemeinbeurteilung:</b>                                       | Zustand des Sondereigentums und baulicher Zustand des Gebäudes normal. Für die Errichtung des Carports, des Wintergartens und den Ausbau des Dachgeschosses konnte keine bauordnungsrechtliche Genehmigung festgestellt werden. Die Teilungserklärung wurde ebenfalls nicht geändert, sodass es auch an einer Zuordnung des Carports, des Wintergartens und den Ausbau des Dachgeschosses fehlt. |                 |  |

### **Beschreibung:**

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein einseitig angebautes, zweigeschossiges Zweifamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss, Wintergarten und einem Carport im Stadtteil Hückelhoven-Ratheim. Garten mit Nordostausrichtung.

Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie das Stadtzentrum von Hückelhoven sind ca. 1,7 bis 2 km entfernt und die Stadtverwaltung ca. 3,8 km. Öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle), Ärzte und eine Grundschule in fußläufiger Entfernung, weiterführende Schulen ab 1,8 km.

Die Außenansicht des Gebäudes besteht straßen- und giebelseitig aus Klinkermauerwerk, gartenseitig verputzt und gestrichen. Konstruktion: Massivbau; Geschossdecken: Stahlbeton; Dachform: Sattel- oder Giebeldach, die Dachflächen sind gedämmt. Kelleraußentreppe: Beton mit Fliesen; Kellertreppe Beton; Geschosstreppe: Holzkonstruktion; einfaches Holzgeländer.

### **Bauschäden und Baumängel:**

Es bestehen Feuchtigkeitsschäden am Kelleraußenmauerwerk und die Elektro-Unterverteilung ist überaltert.

### **Das Objekt ist an die Eltern der Miteigentümerin 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 kann.