

## EXPOSÉ (KURZBESCHREIBUNG)

### ZUM OBJEKT

Das Wohnhausgrundstück liegt im Kernort der Stadt Hückelhoven im Kreis Heinsberg. Es besteht aus einem Flurstück. Das Grundstück hat eine Fläche von insgesamt 637 m<sup>2</sup>. Es ist mit einem nicht unterkellerten, ein-geschossigen Einfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss, Einliegerwohnung und einem ein-geschossigen Anbau mit Garage bebaut.

Das Wohnhaus und die Garage wurden 2019 in konventioneller Massivbauweise (Mauerwerksbau) errichtet und seit Errichtung noch nicht maßgeblich modernisiert. Das Dach des Wohnhauses ist geneigt (gegenläufige Pultdächer mit Höhenversatz), die Garage und der Anbau haben Flachdächer. Der Zugang zur Hauptwohnung erfolgt über den nördlich orientierten Hauseingang. Die Einliegerwohnung ist über einen Eingang an der Ostfassade zugänglich. Die Hauptwohnung verfügt über insgesamt ca. 179 m<sup>2</sup> Wohnfläche im Gebäude. Die Einliegerwohnung hat eine Wohnfläche von 59 m<sup>2</sup>.

Es sind weitere 39 m<sup>2</sup> Nutzfläche im Anbau und in der Garage vorhanden. Das Wohnhaus ist in einem gepflegten Unterhaltungszustand. Die Innenräume sind in einem gepflegten Zustand. Die Innenausstattung und Haustechnik sind von mittlerem bis gehobenem Standard.

Für das Grundstück besteht kein Altlastenverdacht. Es ist keine Baulast zu vorhanden. Es besteht keine Wohnungsbindung. Im Grundbuch sind keine wertbeeinflussenden Belastungen enthalten.



### WERTERMITTLUNGSOBJEKT

**Grundstück mit  
Einfamilienhaus, Einliegerwoh-  
nung, Anbau mit Garage**

### GEMARKUNG

**Hückelhoven-Ratheim**

### FLUR

**10**

### FLURSTÜCK(E)

**742**

### ADRESSE

**Geraweg 1**

**41836 Hückelhoven**

### WESENTLICHE DATEN ZUR WERTERMITTLUNG

|                                          |                       |
|------------------------------------------|-----------------------|
| Datum Ortstermin                         | 1. Juli 2025          |
| Wertermittlungstichtag                   | 1. Juli 2025          |
| Grundstücksfläche                        | 637,00 m <sup>2</sup> |
| Bodenwert                                | 127.400,00 €          |
| Wohnfläche                               | 238,00 m <sup>2</sup> |
| Nutzfläche                               | 39,00 m <sup>2</sup>  |
| Vorläufiger Sachwert                     | 1.049.295,50 €        |
| Marktanpassung des Vorläufigen Sachwerts | -309.542,17 €         |
| Sachwerte besondere Objekte              | -20.000,00 €          |
| Grundstücksmarkmale                      |                       |
| Verkehrswert                             | <b>720.000,00 €</b>   |

### WERTERMITTLUNGSANLASS

**Teilungsversteigerungsverfahren**

### QUALITÄTSSTICHTAG

**01. Juli 2025**

### AUFTRAGGEBER

**AMTSGERICHT ERKELENZ**  
Postfach 1653  
41806 Erkelenz  
Verfahren Nr. 3 K 021/24

### ERSTELLUNG DURCH

**Sachverständigenbüro Benecke**  
Scharrenbroicher Straße 74  
51503 Rösraath  
[www.benecke-sv.de](http://www.benecke-sv.de)