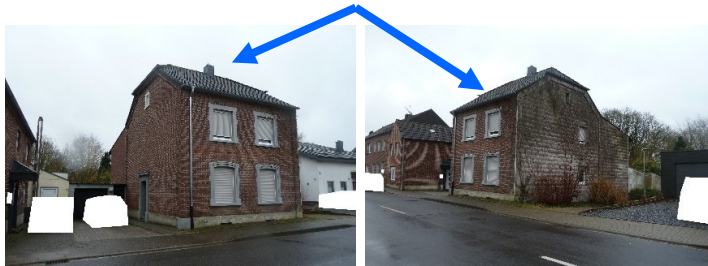


EXPOSEE ZUM WERTGUTACHTEN

Wohnhaus, HsNr. 22, Flst. 618



Von der Architektenkammer
NRW öffentlich bestellte und
vereidigte Sachverständige
für die Bewertung von
bebauten und unbebauten
Grundstücken



Claudia Schuchard
Dipl.-Ing. Architektin

Tel. +49 (0) 2407 18 92 10
Fax +49 (0) 2407 18 92 09

Datum: 02.04.2026

Az.: 3 K 25/25

26-010105EB-088_i00

1 Zusammenfassende Objektbeurteilung, Zwangsversteigerungsverfahren (Az.: 3 K 25/25)

Aufgabenstellung:	Ermittlung eines Verkehrswertes zum benannten Stichtag (i.S.d. §194 BauGB)
Objektart und Anschrift	mit einem Wohnhaus nebst rückwärtigem Erweiterungsanbau und einer Garage bebauten Grundstücks, Palandstraße 22 in 41836 Hückelhoven
Grundbuchangaben	Grundbuch Amtsg. Erkelenz, Blatt 2264, im Bestandsverzeichnis verzeichnetes Grundstück Gemarkung Hückelhoven-Ratheim, lfd. Nr.4, Flur 17, Flstk. 618, 362,00 qm groß, Gartenland (Erholungsfläche) Flstk. 618, 1.685,00 qm groß, Palandstraße 22
Belastungen	keine
Nutzung	Das Bewertungsobjekt ist für die Nutzung Wohnen geeignet und im Rahmen der vorgegebenen Nutzung drittverwendungsfähig.
Lage allgemein	Innerhalb der Stadt Hückelhoven im Stadtteil Kleingladbach, im nördlichen Randbereich des Stadtgebietes separiert gelegen, Charakter Dorf- / Mischgebietes, überwiegend gemischt genutzte Objekte in Form von Wohnhäusern und z.T. Wohnhäusern mit gewerblicher Nutzung, überwiegend mittlere Wohnlage i.S.d. örtl. Mietspiegels unterstellt, mit im Umkreis von ca. 4,5 km periodischer Nahversorgung, durchschnittlicher Infrastruktur und von durchschnittlichen, lagetypischen Lärmimmissionen geprägt, was unter Berücksichtigung der vorliegenden Objektart einen überwiegend neutralen Standortfaktor darstellt.
Ortstermin / Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag	jeweils 11.02.2026 (Hinweis: Zum Ortstermin wurde von Seiten des Eigentümers ein Zutritt zu den baulichen Anlagen (z.B. Wohnhaus nebst Anbau, Garage) und den gesamten rückwärtigen Grundstücksbereich (z.B. Terrasse, Garten) nicht ermöglicht. Lediglich eine Außenbesichtigung - und diese nur von Seiten der Palandstraße nebst dem östlich angrenzenden Weg - konnte durchgeführt werden (eingeschränkte Außenbesichtigung). Der Ausbaugrad, die Ausstattung, der Grundriss sowie der Zustand der baulichen Anlagen sind der Unterzeichnerin daher nicht bekannt. Das Risiko des Vorliegens von Schäden / Mängel und ggf. Restfertigstellungsbedarf sowie Abweichungen von den Baugenehmigungsunterlagen werden durch einen Sicherheitsabschlag berücksichtigt.
Auftraggeber*in	Amtsgericht Erkelenz
Baujahr	Fiktiv 1971 geschätzt (Ursprungsbaujahr Wohnhaus (Altbau) unbekannt, älter als 80 Jahre unterstellt. Für den rückwärtigen Anbau wird das Baujahr 1968 und für die Garage das Baujahr 1985 angenommen (gem. Aktenlage).
Nutz-/Wohnfläche	gesamt rd 149,00 qm Wohnfläche geschätzt (gem. WoFIV)
Gebäudeangabe	Freistehendes Einfamilienhaus, zweigeschossig, mit Satteldach, teilweise unterkellert, mit Annahme eines nicht ausgebauten Dachgeschosses, Erweiterungsanbau am Wohnhaus zweigeschossig mit flachgeneigtem Dach und nicht unterkellert bebaut. Eine Garage mit unterstellt 1 PKW-Stellplatz befinden sich auf dem Grundstück.
Zusammenfassende Objektbeurteilung	Die Bauart des Wohnhauses ist mit Bezug auf das geschätzte Baujahr und/oder dem geschätzten Alter, jeweils weitgehend baujahrstypisch. Das Objekt befindet sich gemäß äußerer Inaugenscheinnahme in einem überwiegend gepflegten jedoch in einem energetisch überalterten Allgemeinzustand (z.B. ungedämmte und/oder nicht mehr zeitgemäß gedämmte Dachflächen sowie Fassaden - davon einseitig mit Eternitplattenverkleidung - unterstellt).
Ausstattungsstandard	Einfach bis mittel unterstellt
Restnutzungsdauer	25 Jahre geschätzt, 19 Jahre für die Garage unterstellt
€/qm Wohn-/ Nutzfläche rd.	1.440,00 €/qmWfl, vom marktangepassten vorläufigen Sachwert ohne besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale und unbelastet
Summe Bodenwert ges. rd.	rentierlich 75.735,00 €,eb-frei, unbelastet, zzgl.Teilfl.2 Gartenland selbst.rd.23.820,0 €
Verkehrswert unbelastet rd.	194.000,0 €