Dipl. Ing. Anke Fell
Architektin

Von der Architektenkammer Nordrhein-Westfalen
öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die
Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücke
Pütterhof - 52525 Heinsberg

E x p o s é

(Auszug aus dem Verkehrswertgutachten)

Katasterbezeichnung:	Gemarkung Erkelenz, Flur 45, Flurstücke 337 und 93
Adresse:	Im Pangel 8, 41812 Erkelenz
Grundstück:	insgesamt 63 m², als wirtschaftliche Einheit nahezu regelmäßiges Reihengrundstück, vollständig überbaut, Ausrichtung der straßenabgewandten Seite nach Süd-Westen
Gebäudeart:	Reihenmittelhaus, straßenseitig 3 Vollgeschosse, teilunterkellert, rückseitig zweigeschossiger Anbau
Baujahr:	ca. 1850 (Schätzung), 1950 Wiederaufbau, 2000 Dachgeschosserneuerung und Ausbau sowie grundlegende Modernisierung
Bruttogrundfläche:	ca. 181 m² (baurechtlich zulässig)
Wohnfläche:	ca. 99 m² (baurechtlich zulässig)
Ausführung:	Massivbauweise, Fassade straßenseitig aus Verblendmauerwerk, rückseitig als Putzfassade, Steildacheindeckung mit Tondachsteinen, Gaubenbekleidung in Schiefer und Zink, rückseitige Flachdacheindeckung aus opaken Dachplatten, Kunststofffenster mit tlw. Rollläden, Haustüre in Holz Heizungsanlage als Gaszentralheizung mit Warmwasserbereitung, BJ 1994
Allgemeinbeurteilung:	Die Wohnlage ist als gute zentrumsnahe Lage zu bezeichnen. Das Wohnhaus ist in einer dem Baujahr üblichen Bauweise ausgeführt, wobei das Dachgeschoss im Jahr 2000 erneuert und ausgebaut worden ist und eine Modernisierung des weiteren Ausbaus durchgeführt worden ist. Der Zustand und die Architektur des Wohnhauses ist als durchschnittlich einzustufen. Es liegt eine kleinteilige, unwinklige und unzweckmäßige Grundrissgestaltung vor, mit der den heutigen Wohnansprüchen nicht gerecht wird. Die Belichtungsmöglichkeit ist aufgrund der dreiseitig grenzständigen baulichen Anlagen als eingeschränkt zu werten.
Besonderheiten:	Es bestehen nicht genehmigte und nicht genehmigungsfähige Bauausführungen, aufgrund derer ein Erwerber mit Rückbau- bzw. Umbauaufwand rechnen muss.

Zwangsversteigerungsverfahren:	**Amtsgericht Erkelenz, AZ 003 K 039 /22**
Wertermittlungsstichtag:	**23. Mai 2023**
Verkehrswert:	**153.000,- €**