Dammers Immobilienbewertung
Bornstraße 22
D-52428 Jülich

Kontakt:
Tel.: +49 (0) 24 61 - 93 76 85 6
Fax: +49 (0) 24 61 - 93 76 85 7

info@dammers-immobilienbewertung.de
www.dammers-immobilienbewertung.de

Inhaber:
Dipl.-Ing. Thorsten Dammers
Sachverständiger für Immobilienbewertung GIS (Sprengnetter Akademie) und Sachverständiger für Schäden an Gebäuden und Gebäudeinstandsetzung PersZert (TÜV)

Bankverbindung:
Sparkasse Düren
IBAN: DE62 3955 0110 1200 3454 76
BIC: SDUEDE33XXX

USt-Id.Nr.: DE 262887137
Steuer-Nr.: 213/5015/2452

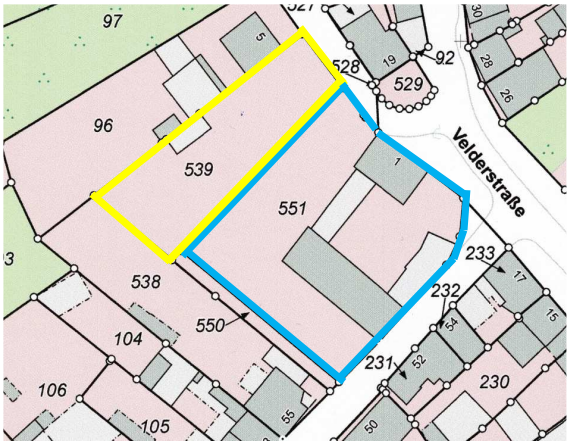
Exposé

über den Verkehrswert (Marktwert)
i.S.d. § 194 Baugesetzbuch für das mit
einem Dreifamilienwohnhaus, Wohnhausanbau
und zwei Nebengebäuden bebaute
sowie das unbebaute Grundstück in
52445 Titz, Gartenstraße 1

Jülich, den 25.11.2022

Aktenzeichen des Gerichts
007 K 26/22

Mein Zeichen
Job-VGA-AG-546



Verkehrswerte:

Flurstück 551 (Bewertungsteilgrundstück a): 549.000,-- EUR

Flurstück 539 (Bewertungsteilgrundstück b): 137.000,-- EUR

(gelten nur unter den im Gutachten formulierten Vorgaben)

DAMMERS
Immobilienbewertung

Kurzbeschreibung:

Das gesamte Bewertungsobjekt (bestehend aus zwei Bewertungsteilgrundstücken) ist mit einem Dreifamilienwohnhaus, einem Wohnhausanbau und zwei Nebengebäuden bebaut. Es liegt an einer Wohnstraße im nördlichen Bereich der Ortschaft Titz. Die Gesamtgrundstücksfläche beträgt 2.435 m^2. Für die vorliegende Wertermittlung erfolgt auftragsgemäß eine Aufteilung in zwei Bewertungsteilgrundstücke, auch wenn diese tatsächlich als wirtschaftliche Einheit genutzt werden. Die Teilgrundstücke stellen sich wie folgt dar:

a) Das Bewertungsteilgrundstück a (Flurstück 551) ist mit einem freistehenden, zweigeschossigen, teilunterkellerten Dreifamilienwohnhaus mit ausgebautem Dachgeschoss, einem eingeschossigen, teilunterkellerten Wohnhausanbau mit ausgebautem Dachgeschoss und zwei eingeschossigen, nicht unterkellerten Nebengebäuden bebaut. Die Grundstücksfläche beträgt 1.640 m² bei einer Tiefe von 42 m.

   Das Dreifamilienwohnhaus mit Anbau wurde ursprünglich vermutlich im 18. Jahrhundert in Fachwerkbauweise errichtet, der straßenseitige Teil 1982 unter Denkmalschutz gestellt. Die Nebengebäude wurden nachträglich hinzugefügt bzw. angebaut.

   Das Dreifamilienwohnhaus verfügt über drei abgeschlossene Wohneinheiten – zwei im Erdgeschoss, eine weitere im Ober-/ Dachgeschoss. Die kleineren Wohnungen im Erdgeschoss teilen sich in ein bis zwei Zimmer und Bad bei Wohnflächen von 32 bzw. 34 m^2 auf. Die Wohnung im Ober-/ Dachgeschoss verfügt über 4 Zimmer, Küche, Diele, Gäste-WC und Bad mit einer Wohnfläche von 94 m².

   Der Wohnhausanbau mit separatem Zugang vom Innenhof verfügt über 4 Zimmer, Küche, Diele, Gäste-WC, Bad und Terrasse mit einer Wohnfläche von 164 m².

   Das Ausbau- und Ausstattungsniveau ist insgesamt als einfach bis mittel zu klassifizieren. In den 1990er Jahren wurde das Dreifamilienwohnhaus, der Innenausbau des Wohnhausanbaus in 2020 modernisiert. Eine energetische Ertüchtigung hat mit Ausnahme von Teilen der Fenster und des Daches des Dreifamilienwohnhauses nicht stattgefunden.

   Der Bau- und Unterhaltungszustand der baulichen Anlagen ist insgesamt gut. Die Wohnung im Erdgeschoss links ist leicht unterwohnt.

   Die Nebengebäude bestehen aus einem Querriegel, welcher zu Hobbyzwecken (Party-/ Aufenthaltsraum mit Galerieebene, Bad, Sauna) ausgebaut ist, und einem Werkstattgebäude, welches Abstellräume und eine Waschküche beherbergt. Die Nutzfläche dieser Gebäude beläuft sich auf 173 m² (zuzüglich 47m^2 auf der Galerieebene im Nebengebäude/Querriegel).

b) Das Bewertungsteilgrundstück b (Flurstück 539) ist weitgehend unbebaut. Die Grundstücksfläche beträgt 795 m² bei einer Straßenfront von rund 13 m und einer mittleren Tiefe von rund 49 m. Es wird im Zusammenhang mit dem Bewertungsteilgrundstück a als Garten genutzt. Hier befinden sich der die Heizungsanlagen versorgende Flüssiggastank und ein abbruchreifer Schuppen.