

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

Gemäß ISO/IEC 17024 zertifizierter

Sachverständiger für Immobilienbewertung,

ZIS Sprengnetter Zert (S)

Bankverbindung:

Sparkasse Düren

IBAN: DE62 3955 0110 1200 3454 76

BIC: SDUEDE33XXX

USt-Id.Nr.: DE 262887137

Steuer-Nr.: 213/5015/2452

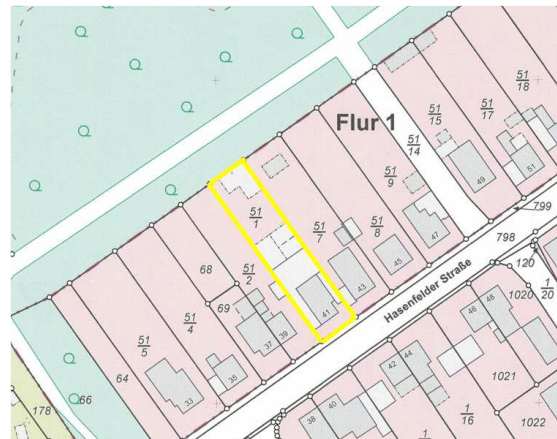
Exposé

über den Verkehrswert (Marktwert)
i.S.d. § 194 Baugesetzbuch für das mit Anbau,
Garage und Nebengebäuden bebaute Grundstück
in 52428 Jülich-Koslar, Hasenfelder Straße 41

Jülich, den 16.05.2025

Aktenzeichen des Gerichts
007 K 15/24

Mein Zeichen
Job-VGA-AG-623



Verkehrswert: 174.000,00 EUR

(gilt nur unter den im Gutachten formulierten Vorgaben)

Kurzbeschreibung:

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein fertiggestelltes Bestandsobjekt in Form eines mit einem freistehenden, eingeschossigen, voll unterkellerten Einfamilienwohnhaus mit ausgebautem Dachgeschoss, einem ein- bis zweigeschossigen Wohnhausanbau, einer übertiefen Garage und zahlreichen eingeschossigen Nebengebäuden zur gewerblichen Nutzung bebautes Grundstück. Es liegt an einer der Ortsdurchgangsstraßen im Ortsteil Koslar des Stadtgebietes von Jülich. Die Grundstücksfläche beträgt 777 m² bei einer Tiefe von 60 m.

Das Wohnhaus wurde 1954 in massiver Bauweise errichtet. Der Wohnhausanbau wurde 1967, die Garage 1979 und die Nebengebäude über mehrere Jahre bis 1982 hinzugefügt.

Das Wohnhaus mit Anbau verfügt über sechs Zimmer, Küche, Windfang, Diele, Bad und Dachterrasse mit einer Wohnfläche von rund 137 m². Das Ausbau- und Ausstattungsniveau ist insgesamt als einfach bis mittel zu klassifizieren. Im Zeitraum 2010 bis 2015 wurden die Dacheindeckungen von Wohnhaus und Anbaus, die Heizungsanlage, Teile der Fenster und des Innenausbaus modernisiert. Der Bau- und Unterhaltungszustand ist unterdurchschnittlich. Es besteht erheblicher Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf.

Die Garage wurde in der Vergangenheit im Zusammenhang mit den Nebengebäuden gewerblich genutzt. Nutzung. Weder für die Errichtung der Nebengebäude noch für die gewerbliche Nutzung bestehen ein (Bau)Genehmigung. Aufgrund der Lage im reinen Wohngebiet und der baulichen Ausführung wird eine nachträgliche Genehmigung vermutlich nicht möglich sein. Der Bau- und Unterhaltungszustand ist der Garage ist altersentsprechend, der Zustand der Nebengebäude ist desolat. Um die baurechtswidrigen Verhältnisse zu beseitigen und das Grundstück einer wirtschaftlichen Folgenutzung zuführen zu können, sind die Nebengebäude abzurechnen.