

**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

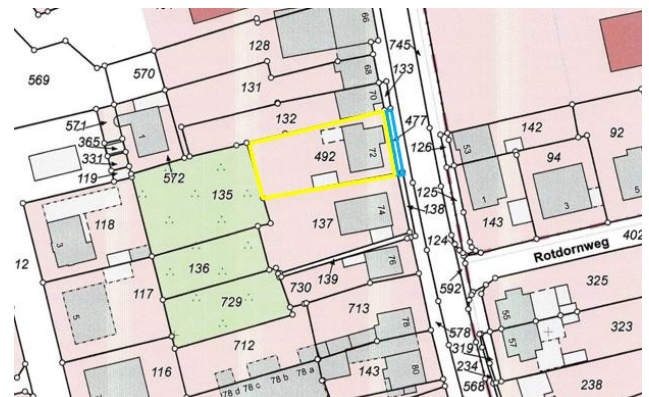
# Exposé

über die Verkehrswerte (Marktwerte)  
i.S.d. § 194 Baugesetzbuch für das mit  
einem Dreifamilienwohnhaus und Garage  
bebaute Grundstück und das unbebaute Wege-  
grundstück in 52441, Rurdorfer Straße 72

Jülich, den 03.11.2025

Aktenzeichen des Gerichts  
007 K 0

Mein Zeichen  
Job-VGA-AG-637



Verkehrswerte

Flurstück 492:

308.000,00 EUR

Flurstück 477:

260,00 EUR

(gelten nur unter den im Gutachten formulierten Vorgaben)

## Kurzbeschreibung:

Das gesamte Bewertungsobjekt besteht aus zwei Flurstücken, die eine wirtschaftliche Einheit bilden. Es ist insgesamt mit einem freistehenden, zweigeschossigen, teil unterkellerten Dreifamilienwohnhaus mit ausgebautem Dachgeschoss, Wintergarten mit Dachterrasse und Garage bebaut. Es liegt an der nach Süden verlaufenden Ortsdurchfahrtsstraße in der Stadt Linnich. Die Gesamtgrundstücksfläche beträgt 637 m<sup>2</sup> bei einer Tiefe von insgesamt rund 40 m.

Für die vorliegende Wertermittlung erfolgt auftragsgemäß eine Aufteilung in zwei Bewertungsteilgrundstücke. Die Teilgrundstücke entsprechen der katastermäßigen Flurstücksaufteilung und stellen sich wie folgt dar:

a) Flurstück 492

Die Grundstücksfläche beträgt 608 m<sup>2</sup>. Das Flurstück 492 ist mit den o.a. baulichen Anlagen (Baujahr Dreifamilienwohnhaus 1908, Garage vermutlich 1954), bebaut. Das Wohnhaus verfügt über drei abgeschlossene Wohneinheiten, jeweils ein pro Etage. Die Wohnungen teilen sich in zwei bis drei Zimmer, Küche, Diele, Bad (und Dachterrasse bzw. Wintergarten) mit Wohnflächen von 68 bis 85 m<sup>2</sup> auf. Mit teilweise vorhandenen gefangenen Räumen bzw. Durchgangsräumen entspricht der Zuschnitt nur bedingt heutigen Anforderungen an Wohnraum. Das Ausbau- und Ausstattungsniveau ist als einfach bis mittel zu klassifizieren. Das Schall- und Wärmeschutzniveau der Gebäudehülle entspricht dem Standard des Baujahrs. Die Fenster und Bäder der Wohnungen wurden in mehreren Abschnitten seit den 1980/ 1990er Jahren erneuert. Die letzten Modernisierungen an Teilen des Innenausbaus der Wohnungen sind seit 2021 erfolgt. Die Heizungsanlage ist wirtschaftlich überaltert (Baujahr 1993) und auszutauschen. Der Bau- und Unterhaltungszustand ist altersentsprechend mittelmäßig. Es bestehen teilweise Bauschäden und -mängel.

b) Flurstück 277

Das Flurstück 277 ist unbebaut, 29 m<sup>2</sup> groß und stellt sich in der Örtlichkeit als Gehweg zur Rurdorfer Straße dar. Das Flurstück 492 ist über dieses erschlossen