

Zertifizierter Sachverständiger für die Markt- und Beleihungswertermittlung von Wohn- und Gewerbeimmobilien, ZIS Sprengnetter Zert (WG)

KURZBESCHREIBUNG

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Exposee ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nicht gestattet. Auf die Ausführungen im Verkehrswertgutachten wird verwiesen.

Bewertungs-

anlass: Verkehrswertermittlung im Rahmen der Zwangsversteigerung

Sachverständigenbüro für

ImmobilienWERTE Dr. Fuhlbrügge

Maubacher Straße 48, 52372 Kreuzau

Telefon 0 24 22 / 50 01 26

www.immobilienbewertung-fuhlbruegge.de

hjf@immobilienbewertung-fuhlbruegge.de

Az. des Gerichts

7 K 24/24

Wertermitt-

lungsstichtag: 14.01.2025

Tag der

Ortsbesichtigung: 14.01.2025



Objektdaten:

- Objekt: Es handelt sich um zwei mit einem mehrseitig grenzständigen und hinterliegenden Einfamilienhaus mit baulich integrierter Garage bebaute Grundstücke als wirtschaftliche Einheit.
- Lage: Breitestraße 15, 52382 Niederzier
- Grundstück: 503 m² (Gesamtgröße der wirtschaftlichen Einheit)
- Gebäude: vermutlich nicht unterkellert, zwei Vollgeschosse (Erd- und Obergeschoss) und zugängliches Satteldach (Ausbau nicht bekannt)
- Baujahr: ursprüngliches Baujahr nicht bekannt, ab 1951 zu Wohnzwecken umgebaut und erweitert, u.a. mit baulich integrierter Garage und eingeschossigem Anbau vorn
- Wohnfläche: grob geschätzt ca. 190 m² in EG und OG m²
- Garagen: baulich integriert
- Stellplätze: keine
- Ausstattung: vermutlich eher mäßigere Ausstattung
- Zustand: vermutlich mäßiger Zustand wird angenommen, Unterhaltungsstau und Bauschäden erkennbar
- Hinweise, u.a.:
- keine Innenbesichtigung
- Eigengrenzüberbau - siehe im Gutachten in Abschnitt 2.2.2
- Bergschadensrisiko im Garten - siehe im Gutachten in Abschnitt 2.2.3
- Baubehördliches Verfahren - siehe im Gutachten in Abschnitt 2.3.3

ermittelter Gesamtverkehrswert:

194.000,- € (inklusive symbolischem Risikoabzug wegen fehlender Innenbesichtigung)

Einzelwerte (fiktive Aufteilung Gesamtverkehrswert)

BV Nr.	Flurstück Nr.	Wert Grundstück, rd.
1	397	145.000,00 €
2	555	49.000,00 €
	Summen	194.000,00 €