

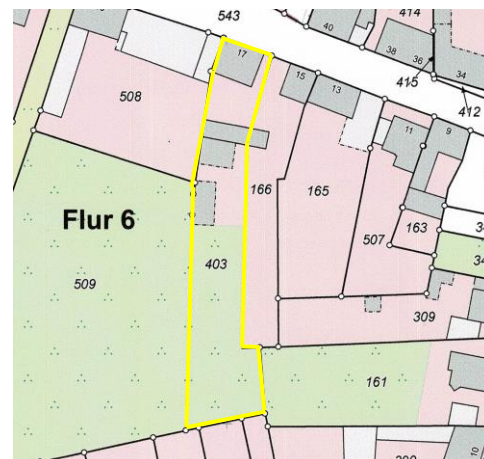
Exposé

für das mit
einem Einfamilienwohnhaus und
Nebengebäude bebaute Grundstück
in 52441 Linnich-Gevenich, Kreuzstraße 17

Jülich, den 03.07.2023

Aktenzeichen des Gerichts
007 K 38/23

Mein Zeichen
Job-VGA-AG-604



Verkehrswert: 176.000,00 €
(gilt nur unter den im Gutachten formulierten Vorgaben)

Kurzbeschreibung:

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein fertiggestelltes Bestandsobjekt in Form eines mit einem einseitig angebauten, zweigeschossigen, teilunterkellerten Einfamilienwohnhaus mit teilweise ausgebautem Dachgeschoss und einem eingeschossigen, nicht unterkellerten Nebengebäude bebautes Grundstück. Es liegt zentral im Ortsteil Gevenich des Stadtgebietes von Linnich. Die Grundstücksfläche beträgt 1.468 m² bei einer Tiefe von rund 100 m.

Die baulichen Anlagen wurden vermutlich um 1900 in massiver Bauweise errichtet. Das ursprünglich als Stallgebäude errichtete Nebengebäude wurde in 1992 zu Wohnzwecken umgenutzt. Das Wohnhaus verfügt über sechs Zimmer, zwei Küchen, Diele, zwei Flure, WC und zwei Bäder mit einer Wohnfläche von rund 203 m². Das Dachgeschoss bietet zusätzliche Ausbaureserve. Das Ausbau- und Ausstattungsniveau ist als einfach zu klassifizieren und entspricht weitgehend dem Standard der 1970er bzw. 1980er Jahre. Die letzten Modernisierungen (Badezimmer Erdgeschoss und Heizung) erfolgten um 2014. Der Bau- und Unterhaltungszustand ist unterdurchschnittlich. Es besteht erheblicher Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf.

Das Nebengebäude verfügt über drei Zimmer, Küche, Abstellraum, Flur, Bad und Terrasse mit einer Wohnfläche von rund 86 m². Der derzeitige Zustand ist desolat. Eine wohnbauliche Nutzung ist aufgrund der vorhandenen Bauschäden und -mängel in ausgeprägtem Umfang nicht möglich. Die erforderlichen Sanierungsaufwendungen stehen in einem wirtschaftlichen Missverhältnis zu dem zu erwartenden Nutzen. Die erforderlichen Arbeiten werden den Wert des fiktiv sanierten Gebäudes vermutlich übersteigen. Aus wirtschaftlichen Gesichtspunkten ist daher eine Sanierung des Nebengebäudes nicht sinnvoll.