

## Exposé

für das mit

einem Einfamilienwohnhaus und Doppelgarage  
und Schuppen bebaute Grundstück  
in 52457 Aldenhoven-Dürboslar, Am Biemerhof 36

*Aktenzeichen des Gerichts*  
007 K 45/22

*Mein Zeichen*  
Job-VGA-AG-594



**Verkehrswert:** 443.000,00 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 nicht ausgebautem Dachgeschoss und Doppelgarage bebautes Grundstück. Es liegt an einer Wohnstraße im Ortsteil Dürboslar des Gemeindegebietes von Aldenhoven. Die Grundstücksfläche beträgt 2.178 m<sup>2</sup> bei einer Tiefe von 56 m.

Die baulichen Anlagen wurden 1983 in massiver Bauweise errichtet. Das Wohnhaus verfügt gemäß der Bauakte über 4 Zimmer, Küche, Diele, Gäste-WC, zwei Bäder und Terrasse mit einer Wohnfläche von rund 155 m<sup>2</sup>. Zusätzlich sind zwei ausgebaute Hobbyräume im Kellergeschoss vorhanden.

Über die Ausstattung kann aufgrund der nicht erfolgten Innenbesichtigung und den nicht vorhandenen Einblickmöglichkeiten in die Innenräume von außen nur eingeschränkt eine Aussage getroffen werden. Nachfragen zum Zustand und Bauausführungen sowie Innenausstattungen beantwortete einer der Miteigentümer im Nachgang zum Ortstermin schriftlich. Ob diese Beschreibungen den Ist-Zustand widerspiegeln, war nicht überprüfbar. Entsprechend des äußeren Anscheins und dieser Informationen ist das Ausbau- und Ausstattungsniveau als baujahrentsprechend mittel bis gehoben zu klassifizieren. Wesentliche Modernisierungen sind (dem äußeren Anschein nach) vermutlich nicht erfolgt.

Es bestehen Bauschäden und -mängel an den von außen erkennbaren Bauteilen.