

Zusammenfassung des Gutachtens AG-Nettetal 10 K 6/25

Objekt/Lage: Einfamilienhaus und Garagen, Wallstraße 20 in 41334 Nettetal-Kaldenkirchen

Eine Innenbesichtigung des Objektes war nicht möglich!
Auftragsgemäß erfolgte die Erstattung des Verkehrswertgutachtens anhand von verfügbaren Objektunterlagen und des äußeren Eindrucks.



Beschreibung:

Der Kreis Viersen mit den Städten und Gemeinden Viersen, Nettetal, Grefrath, Kempen, Brüggel, Tönisvorst, Niederkrüchten, Schwalmtal und Willich liegt am linken Niederrhein in Nordrhein- Westfalen und hat eine Fläche von ca. 560 km² und ca. 298.000 Einwohnern. Die Stadt Nettetal mit insgesamt rund 42.000 Einwohnern liegt im nordwestlichen Gebiet des Kreises Viersen in unmittelbarer Nachbarschaft zu den Niederlanden. Die heutige Stadt Nettetal entstand 1970 durch den Zusammenschluss der bis dahin selbstständigen Gemeinden Leuth, Breyell, Hinsbeck sowie den Städten Kaldenkirchen und Lobberich. Die relativ seen- und walddreiche Region gilt auch als Naherholungsgebiet für die benachbarten Ballungsräume. Eine ausgeprägte Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kindergärten sowie der medizinischen Versorgung auf Kreisebene ist gegeben. Ein gut ausgebautes Straßennetz und öffentliche Verkehrsmittel sind vorhanden.

Die öffentliche Wallstraße befindet sich im westlichen Gebiet der Stadt Nettetal in zentrumsnah Lage. Sie ist zweispurig ohne Fahrbahnmarkierungen ausgebaut, Gehwege sind beidseitig angelegt und Straßenbeleuchtung ist vorhanden. Auf der dem Bewertungsgrundstück gegenüberliegenden Straßenseite befindet sich ein öffentlicher Pkw-Parkplatz. Das Zentrum von Nettetal-Kaldenkirchen, mit Dingen des täglichen Bedarfs, ist nach wenigen 100 m zu erreichen. Eine gute Verkehrsanbindung an die umliegenden Städte und Gemeinden sowie an das Autobahnnetz ist gegeben.

Das Grundstück Gemarkung Kaldenkirchen, Flur 24, Flurstück 700 ist nahezu ebenerdig und hat einen annähernd rechteckigen Grundstückszuschnitt. Die mittlere Grundstücksbreite beträgt ca. 25,0 m, die mittlere Grundstückstiefe ebenfalls etwa 25,0 m. Die amtliche Grundstücksgröße wird im Grundbuch mit 618 m² angegeben. Es ist es ist in der südwestlichen Grundstücksecke, entlang der südwestlichen Grundstücksgrenze, mit einem Einfamilienhaus bebaut, das an der nordöstlichen Grundstücksgrenze an die dortige Nachbarbebauung angrenzt. Nordöstlich wurde an das Wohnhaus ein Garagengebäude für PKW errichtet. Die Zufahrt zum Wohnhaus und die Zufahrt zu den PKW-Garagen sind mit Betonsteinen gepflastert.

Zu der weiteren Grundstücksgestaltung können wegen der nicht ermöglichten Besichtigung keine weiteren Angaben gemacht werden.

Gemäß Bauakte der Stadtverwaltung Nettetal wurde das Einfamilienhaus um 1975 in unterkellertes ein- bis zweigeschossige Bauweise mit Flachdach und Keller-Doppelgarage errichtet. Die Baugenehmigung Nr. 340/74 datiert vom 17.01.1975. Soweit von öffentlichen Verkehrsflächen ersichtlich, sind die Außenfassaden rundum mit einem weißen Klinkermauerwerk verblendet.

Mit Baugenehmigung Nr. 137/91 vom 08.07.1991 wurde nordöstlich des Wohnhauses eine unterkellerte Doppelgarage mit Pergola angebaut. Auch dieses Dach ist als Flachdach ausgebildet und soweit von den öffentlichen Verkehrsflächen ersichtlich sind auch diese Außenfassaden rundum mit einem weißen Klinkermauerwerk verblendet.

Aufgrund der nicht ermöglichten Besichtigung können bezüglich der weiteren Grundrissgestaltung keine Angaben gemacht werden. Die Wohnfläche wird in einer Flächenberechnung aus der Bauakte mit 211,65 m² angegeben.

Hauseingangstür: Soweit von außen ersichtlich Aluminiumrahmen mit Metalltürblatt und verglasten Seitenelementen.

Fenster: Soweit von außen ersichtlich Kunststoffrahmen mit Isolierverglasung

Zu weiteren Ausstattungsmerkmalen wie Fußbodenbeläge, Innentüren, Sanitäreinrichtungen, Heizung etc. können wegen der nicht ermöglichten Innenbesichtigung keine Angaben gemacht werden.

Wie vorstehend beschrieben, konnte das Bewertungsobjekt lediglich von öffentlichen Verkehrsflächen von außen betrachtet werden. An der nordöstlichen Gebäudeseite des Wohnhauses war im Bereich der Attika eine defekte Schieferverkleidung erkennbar. Außerdem zeigten sich am Balkon im Obergeschoss (über der Hauseingangstür) im Bereich der Bodenplatte leichte Feuchtigkeitsspuren. Gemäß dem äußeren Eindruck befindet sich das Bewertungsobjekt insgesamt in einem dem Baujahr entsprechenden, durchschnittlichen Pflege und Unterhaltungszustand. Die Kosten für den nötigsten **Instandsetzungs- und Reparaturstau**, um den derzeitigen Gebrauchszustand des Bewertungsobjektes im Rahmen der theoretischen Restnutzungsdauer zu sichern, ohne dass sich daraus eine Verlängerung der theoretischen Restnutzungsdauer begründen würde, werden im Verkehrswertgutachten mit rund 5.000,00 € angegeben.

Das gesamte Verkehrswertgutachten kann beim Amtsgericht Nettetal nach vorheriger telefonischer Absprache eingesehen werden.

Verkehrswert: 482.000,00 €