

# Zusammenfassung des Verkehrswertgutachtens Amtsgericht Nettetal 010 K 14/25

Objekt / Lage: Eigentumswohnung Nr. 32, Berliner Straße Nr. 7 in 41334 Nettetal



Straßenseitige Ansicht mit Markierung der Wohnung



Rückseitige Ansicht mit Markierung der Wohnung

**Grundstück:** Grundstücksgröße: 136 m<sup>2</sup> (117,19/10.000 MEA an 11.638 m<sup>2</sup>)

Grundbuch von Breyell, Blatt-Nr. 3021

Kataster von Viersen, Gemarkung Breyell, Flur 11, Flurstück(e) 224

Es bestehen:  
( ja,  nein)

- Rechte
- Lasten bzw. Beschränkungen
- Baulasten

- sozialrechtliche Bindungen,
- Miet-/Pachtverträge
- Sonstiges:

**Bebauung:**

Baujahr: 1972 (fiktiv)

Gebäudeart: ETW im Mehrfamilienhaus

Bauweise: massiv

Mängel: s.u.

Fläche: ~ 82 m<sup>2</sup> WFL

Fassade: teils verp./teils Verbl.

Dach: Beton-Flachdach

Fenster/Türen: Kunststoff isolierv.

Haustechnik:

Besonderes:

**Beschreibung:**

Das Bewertungsobjekt liegt in ca. 1 km Entfernung zum Stadtkern der Stadt Nettetal-Breyell. Ein Supermarkt liegt in unmittelbarer Nähe, weitere Discounter finden sich im Stadtkern. Die Stadt Nettetal (ca. 41.000 Einwohner) ist eine mittlere kreisangehörige Stadt des Kreises Viersen im Regierungsbezirk Düsseldorf. Die Gegend ist eher ländlich geprägt, die Grenze zu den Niederlanden liegt ca. 15 km westlich. Die Anbindung an die A 61 ist sehr gut. Der größte Stadtteil Nettetals (Lobberich) bietet die typische Infrastruktur einer Stadt dieser Größenordnung mit Geschäften, Ärzten, Schulen, Kindergärten und Verwaltungseinrichtungen.

Die ETW Nr. 32 befindet sich im 3. Obergeschoss rechts und verfügt über Wohnzimmer, Diele, Badezimmer, Küche, Schlafzimmer, 1 Kinderzimmer und Loggia. Die Wohnung wurde in jüngerer Vergangenheit aufwändig renoviert. Hierbei wurden offenbar Boden-, Decken- und Wandbeläge und das Badezimmer erneuert. Die Beheizung und Warmwasserbereitung erfolgt über eine Öl-Zentralheizung.

An kleineren Mängeln wurde eine teilweise demontierte Elektroinstallation, ein fehlender Waschtisch und kleinere Wandbeschädigungen durch Dübellöcher festgestellt.

Es handelt sich um eine baujahrtypisch geschnittene, renovierte Eigentumswohnung mit rund 82 m<sup>2</sup> Wohn-/Nutzfläche in mittlerer Lage von Nettetal-Breyell.

**Verkehrswert zum Stichtag 26.08.2025 : 140.000,00 EURO**

Das vollständige Verkehrswertgutachten kann eingesehen werden:

Amtsgericht Nettetal, Steegerstraße 61, 41334 Nettetal-Lobberich, Tel.-Nr. 02153-91510