

Zusammenfassung des Gutachtens AG-Nettetal 010 K 016/23

Objekt/Lage: Einfamilienhaus und Pkw-Garage, Deichweg 36 in 41379 Brüggen



Beschreibung:

Der Kreis Viersen mit den Städten und Gemeinden Viersen, Nettetal, Grefrath, Kempen, Brüggen, Tönisvorst, Niederkrüchten, Schwalmtal und Willich liegt am linken Niederrhein in Nordrhein- Westfalen und hat eine Fläche von ca. 560 km² und ca. 303.000 Einwohner. Die Gemeinde Brüggen mit insgesamt rund 16.000 Einwohnern liegt im westlichen Gebiet des Kreises Viersen in unmittelbarer Nachbarschaft zu den Niederlanden. Das Gemeindegebiet umfasst die drei Ortsteile Brüggen, Bracht und Born, zu denen weitere kleinere Siedlungsgebiete gehören. Wahrzeichen der Gemeinde Brüggen ist die gleichnamige Wasserburg Burg-Brüggen. Seit 2021 darf Brüggen auch den offiziellen Zusatz Burggemeinde führen. Die relativ seen- und waldreiche 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.

Der öffentliche Deichweg befindet sich im süd-westlichen Gebiet der Burggemeinde Brüggen. Er ist ein- bis zweispurig ohne Fahrbahnmarkierungen ausgebaut und Straßenbeleuchtung ist vorhanden. Separate Gehwege sind nicht angelegt. Das Zentrum von Brüggen ist nach etwa 0,75 km zu erreichen. Eine gute Verkehrsanbindung an die umliegenden Städte und Gemeinden sowie an das Autobahnnetz ist gegeben.

Das Grundstück Gemarkung Brüggen-Born ist nahezu ebenerdig und hat lediglich entlang der südlichen Grundstücksgrenze einen leicht unsymmetrischen Grundstückszuschnitt. Die mittlere Grundstücksbreite beträgt ca. 18,00 m, die mittlere Grundstückstiefe ca. 35,50 m. Die amtliche Grundstücksgröße wird im Grundbuch mit 637 m² angegeben. Es ist etwa mittig mit einem freistehenden Einfamilienhaus bebaut, an das nordöstlich, im Bauwuch zur östlichen Grundstücksgrenze, ein Heizungsraum/Wirtschaftsraum und eine Pkw-Garage angebaut wurde. Die Zuwegung zum Wohnhaus, die Zufahrt zur Pkw Garage, eine Stellplatzfläche südlich des Wohnhauses, ein Gartenzugang entlang der westlichen Grundstücksgrenze und eine Terrassenfläche nördlich des Wohnhauses sind mit Betonsteinen gepflastert. Die verbleibenden Freiflächen waren zum Wertermittlungsstichtag überwiegend mit Gras bewachsen. Eine gärtnerische Gestaltung war dabei nicht zu erkennen.

Gemäß Bauakte der Gemeindeverwaltung Brüggen wurde das freistehende Einfamilienhaus um 2006 in nicht unterkellertes, eingeschossiges Massivbauweise mit ausgebautem Dachgeschoss errichtet. Die Baugenehmigung-Nr. 01102/05 datiert vom 09.09.2005. Das Dach ist als Mansardwalmdach ausgebildet und mit Zinkblechen eingedeckt. Die Dachentwässerung erfolgt über Dachrinnen und Fallrohre in verzinkter Ausführung. Auf den südlichen, den östlichen und den westlichen Dachflächen wurden jeweils drei kreisförmige Dachgauben aufgesetzt und nördlich ein Balkon ausgebildet. Die Außenfassaden sind rundum mit einem weißen Verblendmauerwerk verkleidet.

Im Erdgeschoss befinden sich eine Eingangsdiele mit halbrunder Treppe in das Dachgeschoss, ein großzügiger Wohnbereich mit freistehendem Kaminofen (zum Wertermittlungsstichtag war kein Abluftrohr installiert) und Luftraum/Galerie zum Dachgeschoss, eine Küche, ein Duschbad/Gäste-WC und ein Gästezimmer mit Zugang zu einem Heizungsraum/Wirtschaftsraum.

Im Dachgeschoss stehen eine Galerie mit Blick in das Erdgeschoss, ein Elternschlafzimmer mit Ausgang auf einen Balkon und angrenzendem Ankleidezimmer, ein Elternbadezimmer, ein Flur, zwei Kinderzimmer und ein Kinderbadezimmer zur Verfügung.

Der Spitzboden ist lediglich über eine einfache Holzeinschubtreppe zu erreichen und dient als Abstellraum.

Die genaue Raumaufteilung ist den als Anlage beigefügten Grundrissübersichten zu entnehmen. Die Wohnfläche wurde aus dem Grundrisszeichnungen unter Berücksichtigung von 3% Abzug mit etwa 245 m² (Grundfläche Balkon zu 50% berücksichtigt) ermittelt.

Fundamente/Bodenplatte:	Bewehrte Betonbodenplatte
Außenwände:	KS-Hintermauerung, Dämmung, Farbenmauerwerk
Innenwände:	Vermutlich Kalksandstein / Leichtbauständerwände
Geschossdecken:	Stahlbetondecken, über Dachgeschoss ggf. Holzbalkendecke.
Dach:	Mansardwalmdach mit Zinkblecheindeckung
Hauseingangstür:	Aluminiumrahmen mit Isolierverglasung
Fenster:	Erdgeschoss: Aluminiumrahmen mit Isolierverglasung Dachgeschoss: Holzrahmen (grau) mit Isolierverglasung
Wandflächen:	Verputzt, tapeziert und unterschiedlich gestrichen.
Deckenflächen:	Verputzt, tapeziert und gestrichen.
Fußböden:	Erdgeschoss: Großformatige Bodenfliesen in Sandsteinoptik Dachgeschoss: Holzparkett
Innentüren:	Holzzargen/Stahlzargen und Füllungstüren (weiß furniert), doppelflügelige Schiebetür zwischen Küche und Essbereich.
Sanitäreinrichtungen:	<p>Das Duschbad / Gäste-WC im Erdgeschoss hat ein Fenster. Die Be- und Entlüftung erfolgt über einen elektrischen Lüfter. Es ist ausgestattet mit einer bodentiefen, barrierefreien Dusche, einem wandhängendem WC mit Einbau Spülkasten in einer Installationswand und einem Waschtisch. Alle Sanitäreinrichtungsgegenstände in weißer Farbe. Die Wände sind im Waschbereich bis zu einer Höhe von ca. 1,00 m und im Duschbereich bis zu einer Höhe von ca. 2,00 m mit großformatigen Wandfliesen im Sandstein Optik versehen. Der Fußboden ist ebenfalls mit Bodenfliesen im Sandstein Optik belegt.</p> <p>Das Elternbadezimmer im Dachgeschoss hat sowohl Fenster als auch einen Austritt auf einen Balkon. Es ist ausgestattet mit einer Badewanne, einer bodentiefen, barrierefreien Dusche, einem wandhängendem WC mit Einbau Spülkasten in einer Installationswand und einem wandhängenden Bidet. Alle Sanitäreinrichtungsgegenstände in weißer Farbe. Die Wände sind zum Teil mit großformatigen Wandfliesen im Sandstein Optik, im Duftbereich bis zu einer Höhe von ca. 2,00 m, versehen, der Fußboden ist ebenfalls mit Bodenfliesen im Sandstein Optik belegt.</p> <p>Das Kinderbadezimmer hat ein Fenster. Es ist ausgestattet mit einer bodentiefen, barrierefreien Dusche, einem wandhängendem WC mit Einbau Spülkasten in einer Installationswand, einem wandhängenden Bidet und einem Waschtisch mit Unterschrank. Alle Sanitäreinrichtungsgegenstände in weißer Farbe. Die Wände sind zum Teil mit großformatigen Wandfliesen im Sandstein Optik, im Duftbereich bis zu einer Höhe von ca. 2,00 m, versehen, der Fußboden ist ebenfalls mit Bodenfliesen im Sandstein Optik belegt.</p>

Heizung: Sole-Wasser-Wärmepumpe der Firma Stiebel Eltron, Typ WPC 13 cool.
Gemäß Auskunft der Eigentümerin wurden hierfür 3 Lanzen je 90 m tief ins Erdreich gebohrt. Die Wärmeabgabe in den jeweiligen Räumen erfolgt über Fußbodenheizung.

Insgesamt befindet sich das Bewertungsobjekt in einem dem Baujahr entsprechenden durchschnittlichen Pflege- und Unterhaltungszustand. Bei der Ortsbesichtigung wurde auffällig, dass das rückwärtige Außenmauerwerk der Garage/Heizungsraum und der Fußbodenbelag des Balkons im Dachgeschoss deutliche Verwitterungsspuren aufwiesen, Dehnungsfugen (gelten im allgemeinen als Wartungsfugen) im Bereich zwischen Boden- und Sockelfliesen ggf. zu erneuern und allgemeine Schönheitsreparaturen (Maler-, Tapezier, und Säuberungsarbeiten) vor einem Eigentümerwechsel durchzuführen sind. Der freistehende Kaminofen im Wohnbereich war nicht betriebsfähig, da ein Abluftrohr fehlte. Außerdem waren im Bereich des Luftraumes / Galerie zwischen Erd- und Dachgeschoss Putz- / Mauerwerksrisse zu erkennen. Augenscheinlich einer Gipsmarke/Rissmonitor war seit 23.11.2017 keine weitere Rissausdehnung erkennbar. Die Frage des Unterzeichners an die Eigentümerin, ob weitere Mängel bekannt sind, wurde verneint. Im Verkehrswertgutachten werden die Kosten für den Instandsetzungs- und Reparaturstau, um einen einfachen Gebrauchszustand im Rahmen der anzusetzenden Restnutzungsdauer des Bewertungsobjektes zu sichern, mit ca. 10.000,00 € angegeben.

Im Verkehrswertgutachten werden die Kosten für den Instandsetzungs- und Reparaturstau (gemäß äußerem Eindruck), um einen einfachen Gebrauchszustand im Rahmen der anzusetzenden Restnutzungsdauer des Bewertungsobjektes zu sichern, mit ca. 15.000,00 € angegeben.

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

Verkehrswert: 850.000,00 €

Grundbuch: Amtsgericht Nettetal, Grundbuch von Brüggen-Born. Blatt 3922

Gemarkung: Brüggen-Born, Flur 12, Flurstück 414