

Zusammenfassung des Gutachtens AG-Nettetal, 10 K 18/23

Objekt/Lage: Einfamilienhaus mit Anbau und Garage, Bieth 27 in 41334 Nettetal-Breyell.



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 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 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.

Die öffentliche Straße Bieth liegt im nordwestlichen Kreisgebiet von Viersen im im Stadtteil Nettetal-Breyell. Diese ist als Hauptverkehrsstraße (L29) zweispurig ausgebaut, Gehwege sind beidseitig angelegt und Straßenbeleuchtung ist vorhanden. Die Straße Bieth verbindet die Ortsteile Nettetal-Breyell und Nettetal-Kaldenkirchen und führt dabei auch zur Autobahnauffahrt (A61) Venlo – Mönchengladbach, so dass sie sowohl von Pkw- als auch Lkw-Verkehr stark frequentiert wird. In etwa 250 m Entfernung zum Wohnhaus verläuft auf einem Bahndamm ein Gleis der Deutschen Bahn. Eine gute Verkehrsanbindung an die umliegenden Städte und Gemeinden sowie eine sehr gute Anbindung an die Autobahn A 52 Roermond – Düsseldorf ist gegeben.

Das Grundstück Gemarkung Breyell, Flur 26, Flurstück 136 ist nahezu ebenerdig und hat einen leicht unsymmetrischen Grundstückszuschnitt. Die mittlere Grundstücksbreite beträgt ca. 19 m, die mittlere Grundstückstiefe ca. 17 m. Die amtliche Grundstücksgröße wird im Grundbuch mit 326 m² angegeben. Es ist etwa mittig mit einem freistehenden Einfamilienhaus bebaut, an das östlich ein Wohnraum- bzw. Wirtschaftsanbau angrenzt. Nördlich dieses Anbaus, entlang der östlichen Grundstücksgrenze, wurde eine Pkw-Garage errichtet. Die Zuwegung zum Wohnhaus, die Zufahrt zur Pkw-Garage, eine Pkw-Stellplatzfläche vor dem Hauseingang, ein Gartenweg um das Wohnhaus sowie eine Hoffläche südlich des Wohnhauses sind mit großformatigen Betonsteinplatten gepflastert. Die verbleibenden Freiflächen sind mit Rasen, Büschen und Sträuchern begrünt.

In der Bauakte der Stadtverwaltung Nettetal wird das Bewertungsobjekt erstmals um 1934 in Verbindung mit dem Aufbau einer eingestürzten Scheune erwähnt. Zu diesem Zeitpunkt war das ursprüngliche Wohnhaus bereits vorhanden. Eine weitere Bauvoranfrage und die Baugenehmigung-Nr. 334/75 vom 15.10.1975 beziehen sich auf die Aufstockung des vorhandenen Wohnhauses sowie den An- und Neubau einer Pkw-Garage.

Das heutige Einfamilienhaus wurde ursprünglich in nicht unterkellertes, eingeschossiges Massivbauweise aus den seinerzeit vorherrschenden Baustoffen (gebranntes Ziegelmauerwerk, Holzbalkendecken etc.) errichtet. Nachfolgend wurde das Dachgeschoss aufgestockt und zu Wohnzwecken ausgebaut. Das Dach ist als Satteldach ausgebildet und mit Falzziegeln eingedeckt. Weitere Dachaufbauten (Dachgauben, Solar- oder Photovoltaikanlagen etc.) sind nicht vorhanden. Die Dachentwässerung erfolgt über Dachrinnen und Fallrohre in verzinkter Ausführung. Die Außenfassaden sind rundum mit einem cremeweißen Klinkermauerwerk verblendet.

Östlich des Wohnhauses wurde ein Wohn- und Wirtschaftsanbau in nicht unterkellertes, eingeschossiges Massivbauweise angebaut. Das Dach ist als Satteldach ausgebildet und mit Falzziegeln eingedeckt. Auch hier sind keine weiteren Dachaufbauten vorhanden. Die Dachentwässerung erfolgt über Dachrinnen und Fallrohre in verzinkter Ausführung. Die Außenfassaden sind rundum mit einem cremeweißen Klinkermauerwerk verblendet.

Nördlich des Anbaus, entlang der östlichen Grundstücksgrenze, wurde eine Pkw-Garage errichtet, die auch einen direkten Zugang zu dem vorstehend beschriebenen Anbau hat. Die Außenfassaden sind rundum mit einem cremeweißen Klinkermauerwerk verblendet.

Das Wohnhaus ist durch einen Haupteingang an der nördlichen Seite des Anbaus zu betreten. Von hier aus erreicht man eine Diele, die sowohl zu den Wohnräumen im Wohnhaus als auch zu einem Wirtschaftsraum mit Zugang zur Garage und einem Heizungs-/ Abstellraum führt.

Im Erdgeschoss des Wohnhauses befinden sich eine Diele mit Treppe in das Dachgeschoss, ein Badezimmer, ein Esszimmer mit angrenzender offener Küche und ein Wohnzimmer. Im Dachgeschoss stehen eine Diele, vier Zimmer sowie ein WC zur Verfügung. Der Spitzboden ist über einen einfachen Holzeinschubtreppe zu erreichen und dient lediglich als Abstellraum. Die Wohnfläche dieser Räumlichkeiten wurde bei einem überschlägigen Aufmaß vor Ort, mit einer für die Wertermittlung hinreichenden Genauigkeit, mit etwa 140 m² ermittelt.

Hauseingangstür: Holzrahmen (grau) mit Isolierglas und sep. Glaselement.
Baujahr vermutlich um 2016.

Fenster: Kunststoffrahmen (weiß) und Aluminiumrahmen mit Isolierverglasung,
Prägung der Baujahre überwiegend um 1976.

Wandflächen: Verputzt, tapeziert und unterschiedlich gestrichen.

Deckenflächen: Verputzt, tapeziert und gestrichen.

Fußböden: Überwiegend Laminatböden und zum Teil Bodenfliesen.

Innentüren: Holzzargen und Holztürblätter (furniert)

Sanitäreinrichtungen: Das Badezimmer im Erdgeschoss hat ein Fenster. Es ist ausgestattet mit einer Badewanne, einer Dusche mit Kunststoff-Duschkabine, einem Waschtisch mit Unterschrank und einem wandhängenden WC mit Einbau Spülkasten in einer Installationswand. Alle Sanitäreinrichtungsgegenstände in weißer Farbe. Die Wände sind bis zu einer Höhe von ca. 1,60 m, im Duschbereich deckenhoch, mit weiß grauen Wandfliesen versehen. Der Fußboden ist mit weißen Bodenfliesen belegt. Es ist zu erkennen, dass dieses Badezimmer in ferner Vergangenheit modernisiert wurde. Heute wird es durchschnittlichen Ansprüchen gerecht.

Das separate WC im Dachgeschoss hat ein Fenster. Es ist ausgestattet mit einem wandhängenden WC mit Einbau Spülkasten in einer Installationswand und einem Handwaschbecken mit Unterschrank. Alle Sanitäreinrichtungsgegenstände in weißer Farbe. Die Wände sind deckenhoch und rundum mit grauen, großformatigen Wandfliesen versehen. Der Fußboden ist mit grauen Bodenfliesen belegt. Es ist zu erkennen, dass dieses WC in der Vergangenheit (vermutlich um 2016) modernisiert wurde. Heute wird es leicht gehobenen Ansprüchen gerecht.

Heizung: Ölzentralheizung älteren Baujahres des Herstellers Elco Klöckner.
Ein Typenschild genauen Herstellungsdaten konnten nicht erkannt werden.
Die Wärmeabgabe in den jeweiligen Räumen erfolgt über Radiatoren.

Gemäß Bauakte der Stadtverwaltung Nettetal wurde das ursprüngliche Wohnhaus um 1975/76 aufgestockt und umfangreich saniert. Es ist zu erkennen, dass seinerzeit die Außenfassaden verblendet, Fenster und Zimmertüren ausgetauscht und Installation wie Wasser-, Abwasser und Elektro überarbeitet wurden. Nachfolgend wurden vermutlich um 2016 der weitere Innenausbau (Fußböden, Wand- und Deckenverkleidungen etc.), die Hauseingangstür und das WC im Dachgeschoss modernisiert. Außerdem wurde die Dachfläche im Bereich des Spitzbodens gegen Wärmeverluste gedämmt. Gemäß Auskunft der Eigentümer wurde außerdem der Sockelbereich des aufgehenden Außenmauerwerks gegen Feuchtigkeit abgesperrt. Insgesamt befindet sich das Bewertungsobjekt damit, in Bezug auf das Baujahr/Sanierungsjahr, in einem guten bis durchschnittlichen Pflege- und Unterhaltungszustand.

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

Verkehrswert: 255.000,00 €

