

## Zusammenfassung des Gutachtens AG-Viersen 16 K 003/24

**Objekt: Grundstück, bebaut mit einem Zweifamilienreihenendhaus mit Anbau im halbfertigen Rohbauzustand in 41747 Viersen, Eichenstr. 191**



### **Lage:**

Das Zweifamilienreihenendhaus befindet sich in einer einfachen Wohnlage, zentrumsnah in Viersen, Ortsteil Hamm. Kindergarten und Grundschule befinden sich in einer Entfernung von 1 km, ebenso Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs. Umfangreichere Einkäufe sind im Stadtzentrum von Viersen und in Mönchengladbach realisierbar. Die öffentliche Verkehrsanbindung ist als sehr gut zu bezeichnen. Die nächste Bushaltestelle, sowie der Bahnhof Viersen, befinden sich in unmittelbarer Nähe. Von hier aus bestehen Verbindungen in das Ruhrgebiet und zu Städten am Rhein. Die Fernverkehrsnetzanbindungen über die Autobahnen in Richtung Koblenz, Venlo, Köln und Düsseldorf sind gut und in circa 4 km zu erreichen.

### **Beschreibung:**

Das voll unterkellerte Zweifamilienreihenendhaus mit begunnenem Anbau in halbfertigem Rohbauzustand ohne Dach befindet sich auf einem 434 m<sup>2</sup> großen Grundstück, direkt angrenzend an den städtischen Bauhof. Die Eichenstraße befindet sich in einem Gebiet mit überwiegend wohnbaulicher Nutzung. Parkmöglichkeiten sind durch zwei Stellplätze auf dem eigenen Grundstück gesichert. Der hintere Garten, dort ist keine Terrasse, ist mit neuem Stabgitterzaun eingefriedet, der Vorgarten offen. Das gesamte Grundstück ist vernachlässigt und verwildert und zugestellt mit Baumaterialien, Bauschutt und Müll, sowie Schuttcontainern.

Gemäß den vorliegenden (Bau-)Unterlagen wurden das Zweifamilienreihenendhaus im Jahr 1962 errichtet, der Baubeginn des Anbaus erfolgte im Juli 2016. Nach den vorliegenden Bauplänen sollten in dem fertiggestellten Objekt zwei große Wohnungen entstehen. Durch den Einbau von großen Dachgauben sollte das gesamte Dachgeschoss als Wohnraum hergerichtet werden.

Da der Rohbau im Laufe der Jahre nicht fertiggestellt wurde, ist die ursprüngliche Baugenehmigung erloschen. Bauschäden, die in dem ungeschlossenen Rohbau entstanden sein könnten, müssten ggf. von einem Bausachverständigen geprüft werden.

Das Dach des Zweifamilienreihenendhauses ist mit den Ton-Dachziegeln aus dem Erstellungsjahr eingedeckt, keine Folie und Dachdämmung vorhanden. Auf dem Anbau wurde noch kein Dach(-stuhl) errichtet, die Giebelwand ist teilweise abgedeckt.

Das ursprüngliche Zweifamilienreihenendhaus hat einen einfachen Ausstattungsstandard, es ist ein deutlicher Sanierungs-, und Renovierungsbedarf vorhanden. Die Holzhautüre ist älteren Standards, die Fenster sollten ausgetauscht werden. Eine Ausführung mit Dämmung nach heutigem Standard ist nicht vorhanden.

Durch die Haustüre gelangt man in das Treppenhaus, von wo aus man in die jeweiligen Stockwerke gelangt. Ein kleines saniertes Gäste- WC ist dort vorhanden. Im Keller befinden sich der Hausanschlussraum, der Heizungskeller sowie zwei weitere Räume.

Im Erdgeschoß mit 51,5 m<sup>2</sup> Wohnfläche ist folgende Raumaufteilung vorhanden: Durch den Wohn / Essbereich gelangt man in das Schlafzimmer oder in die Küche.

Über die Treppe erreicht man die Eingangsdiele des Obergeschosses mit 55,5 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Von dort gelangt man in die renovierte Küche und das Kinderzimmer. In der Diele befindet sich eine herabziehbare Speichertreppe zum nicht ausgebauten Dachgeschoss. Neben der weiteren Diele befinden sich das veraltete Badezimmer und ein Wohn-, sowie ein Schlafzimmer.

### **Zweifamilienhaus:**

Fenster:	Fenster, mit Zweifachverglasung teilweise mit elektrischen Rollläden
Fußböden:	Die Fußböden sind teils mit Fliesen, Holzböden und Laminat belegt, im Obergeschoss ist teilweise Teppichboden verlegt.
Innentüren:	Im Haus befinden sich furnierte Türen in Holzzargen in Buche Optik.
Wände/Decken:	Im Erd- und Obergeschoß sind die Wände verputzt und tapeziert.
Sanitäre Anlagen:	Das Badezimmer ist veraltet, die Beschreibung ist im Gutachten.
Heizung:	Es handelt sich um eine Gasbrennwerttherme, Wärmeabgabe über Heizkörper mit Thermostatventilen in den einzelnen Räumen
Zustand:	Der bauliche Zustand des Objektteils ist im Gutachten beschrieben. Es besteht ein Sanierungs- und Renovierungsbedarf.
Baumängel/ -schäden:	Beschreibung und Wertermittlung sind im Einzelnen dem Gutachten zu entnehmen.

### **Anbau:**

Der Anbau hat eine geplante Wohnfläche von 32 m<sup>2</sup> im Erdgeschoss, 30 m<sup>2</sup> im Obergeschoss zuzüglich der Ausbaureserve im Dachgeschoß. Der Anbau befindet sich im Rohbauzustand, dort sind im Erd- und Obergeschoß jeweils ein Bade- und Schlafzimmer geplant. Im Anbau wurde entgegen der Bauplanung ein Treppenhaus errichtet.

Für das Dachgeschoss bestehen Planungen, dies großzügig auszubauen. Die Umsetzung der Ausführungen mit Angaben zum Werteinfluss der Fertigstellung des Anbaus sind als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale dem Gutachten zu entnehmen.

Diese Zusammenfassung dient nur zur groben Vorabinformation. Des Weiteren gilt das entsprechende Verkehrswertgutachten, das beim Amtsgericht Viersen, Zimmer 15, Dülkener Str.5, 41747 Viersen, während der Dienstzeiten, vormittags in der Zeit von 9.00 – 12.00 Uhr, eingesehen werden kann.

**Grundbuch:** Viersen, Blatt 14306, lfd. Nr. 1

**Gemarkung:** Viersen, Flur 18, Flurstück 659

**Verkehrswert:** **rd. 189.000,00 €** zum Wertermittlungstichtag 16.09.2024.