

Zusammenfassung des Gutachtens AG-Viersen 016 K 5/24

Objekt/Lage: Wohnhaus mit integrierter Pkw-Garage
Ostwall 18 / Vogelsangasse 15 in 41751 Viersen-Dülken



Beschreibung:

Der Kreis Viersen mit den Städten und Gemeinden Viersen, Nettetal, Grefrath, Kempen, Brüggem, Tönisvorst, Niederkrüchten, Schwalmtal und Willich liegt am linken Niederrhein in Nordrhein- Westfalen und grenzt im Westen an die Niederlande. Er ist verkehrstechnisch günstig gelegen, mit Anbindungen an die Autobahnen A52, A61 und A40. Der öffentliche Nahverkehr wird durch ein gut ausgebautes Netz von Bahn- und Busverbindungen sichergestellt. Auf einer Fläche von ca. 560 km² und mit rund 300.000 Einwohnern bietet der Kreis Viersen eine Mischung aus urbanem Leben und ländlicher Ruhe mit einer guten Anbindung an größere Städte wie Düsseldorf und Mönchengladbach.

Die heutige Stadt Viersen mit ca. 78.000 Einwohnern entstand 1970 im Rahmen der kommunalen Neuordnung aus den bis dahin selbstständigen Städten Viersen, Dülken, Süchteln und der Gemeinde Boisheim. 1975 wurde Viersen zur Kreisstadt. Eine ausgeprägte Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Krankenhäusern etc. sowie ein gut ausgebautes Straßennetz und öffentliche Verkehrsmittel sind gegeben.

Die öffentliche Straße Ostwall befindet sich im Zentrum von Viersen-Dülken. Sie ist einspurig als Einbahnstraße mit Kopfsteinpflaster ausgebaut, Gehwege sind beidseitig angelegt und Straßenbeleuchtung ist vorhanden. Die öffentliche Vogelsangasse ist im Bereich des Bewertungsgrundstückes als Fußweg mit Kopfsteinpflaster und Betongehwegplatten ausgebaut. Das Stadtzentrum von Viersen-Dülken, mit Dingen des täglichen Bedarfs, ist fußläufig zu erreichen. Eine gute Verkehrsanbindung an die umliegenden Städte und Gemeinden sowie an das Autobahnnetz ist gegeben.

Das Grundstück Gemarkung Dülken, Flur 62, Flurstück 205 ist nahezu ebenerdig und hat einen annähernd rechteckigen Grundstückszuschnitt. Die mittlere Grundstücksbreite beträgt ca. 11,50 m, die mittlere Grundstückstiefe ca. 5,25 m. Die amtliche Grundstücksgröße wird im Grundbuch mit 62 m² angegeben. Es ist über die gesamte Grundstücksfläche mit einem Wohnhaus mit einer integrierten Garage bebaut. Garten oder Freiflächen sind nicht vorhanden.

In der Bauakte der Stadtverwaltung Viersen wird das Grundstück Gemarkung Dülken, Flur 62, Flurstück 205, Ostwall 18 / Vogelsangasse 18 erstmals um 1881 erwähnt. Gemäß Baugenehmigungsunterlagen wurde das heutige Wohnhaus nach dem zweiten Weltkrieg um 1957 neu aufgebaut. Es wurde in unterkellertes, zweigeschossiger Massivbauweise mit ausgebautem Dachgeschoss errichtet. Das Dach ist als Mansarddach ausgebildet und mit Falzziegeln eingedeckt. Auf der östlichen Dachfläche wurde zudem eine Dachgaube aufgesetzt. Die Dachentwässerung erfolgt über Dachflächen und Fallrohre in verzinkter Ausführung. Die östliche und die südliche Außenfassade sind mit einem beige/gelben Klinker verblendet. Die westliche Außenfassade wird überwiegend durch die direkt angebaute Nachbarbebauung verdeckt und ist im Übrigen verputzt und weiß gestrichen.

Das Erdgeschoss ist über ein Eingangspodest zu erreichen. Hier befinden sich eine Diele mit baujahrtypischer Holzterrasse in das Obergeschoss und Betontreppe in den Keller sowie zwei Räume (ehemals Büros).

Das Obergeschoss verfügt über eine Diele, ein WC, eine Garderobe, ein ehemaliges Büro, eine Wohnküche und einen Wohnraum.

Im Dachgeschoss befinden sich eine Diele, ein Badezimmer, ein Kinderzimmer und ein Schlafzimmer.

Im Keller stehen eine Diele und ein Abstellraum zur Verfügung.

Die Wohnfläche wurde bei einem überschlägigen Aufmaß vor Ort, mit einer für die Wertermittlung hinreichenden Genauigkeit, mit rund 105 m² ermittelt.

Fundamente/Bodenplatte:	Stampfbeton
Außenwände:	Stampfbeton, Hohlblocksteine, Ziegelsteine
Innenwände:	Ziegelsteine, ggf. Änderungen und Ergänzungen als Leichtbau-Ständerwände.
Geschossdecken:	Stahlbeton
Dach:	Mansarddach mit Falzziegeln
Hauseingangstür:	Braune Kunststoff-Füllungstür (Baujahr vermutlich Ende 1980er Jahre)
Fenster:	Überwiegend braune Kunststoffrahmen mit Isolierverglasung. Baujahr gemäß Prägung um 1987, manche Fenster älter.

Es sind keine Heizung, Sanitäreinrichtungen oder andere Haustechnikgegenstände vorhanden.
Insbesondere im Inneren befindet sich das Bewertungsobjekt in einem
ruinösen, rohbauähnlichen Zustand.

Das Bewertungsobjekt vermittelt von außen einen dem Baujahr entsprechenden durchschnittlichen bis in Teilen einfachen Pflege- und Unterhaltungszustand. Das gesamte Innere des Wohnhauses befindet sich jedoch in einem ruinösen, rohbauähnlichen Zustand. Boden-, Wand und Deckenbeläge sind insgesamt schadhaft, Ausbau- und Einrichtungsgegenstände wie eine Heizungsanlage, Elektroinstallationen, Sanitär- und Kücheneinrichtungen etc. sind nicht vorhanden. Die ehemaligen Wasser- und Abwasserleitungen befinden sich in einem nicht weiter zu gebrauchenden Zustand. Die in der Vergangenheit (gemäß Prägung um 1987) eingebauten Fenster sind zwischenzeitlich wieder verbracht und entsprechen nicht mehr heutigen Anforderungen. Zusammengefasst muss das Bewertungsobjekt als **insgesamt kernsanierungsbedürftig** bezeichnet werden. Die Kosten für die Sanierungsmaßnahmen liegen dabei im Vergleich deutlich über den üblichen Instandhaltungskosten. Um einen zeitgemäßen und energetisch vertretbaren Zustand des Bewertungsobjektes zu sichern und herzustellen, werden im Verkehrswertgutachten Kosten mindestens rund 250.000,00 € angegeben.

Das gesamte Verkehrswertgutachten kann beim Amtsgericht Viersen, Dülkener Straße 5, Zimmer 10, vormittags in der Zeit von 09.00 – 12.00 Uhr eingesehen werden.

Verkehrswert: 88.000,00 €