

Zusammenfassung des Gutachtens AG-Viersen 16 K 6/24

Objekt/Lage: Einfamilien-Doppelhaushälfte Dohlenweg 17 in 41751 Viersen-Dülken



Beschreibung:

Der Kreis Viersen mit den Städten und Gemeinden Viersen, Nettetal, Grefrath, Kempen, Brüggel, 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.

Der öffentliche Dohlenweg befindet sich im südlichen Gebiet des Stadtteils Viersen-Dülken. Er ist zweispurig ohne Fahrbahnmarkierungen ausgebaut und endet als Sackgasse, wodurch er überwiegend durch Anliegerverkehr frequentiert wird. Gehwege sind beidseitig angelegt und Straßenbeleuchtung ist vorhanden. Das Stadtzentrum von Viersen-Dülken, mit Dingen des täglichen Bedarfs, ist nach etwa 1,5 km zu erreichen. Eine gute Verkehrsanbindung an die umliegenden Städte und Gemeinden sowie an das Autobahnnetz ist gegeben.

Das Grundstück Gemarkung Dülken, Flur 46, Flurstück 25 ist nahezu ebenerdig und hat einen annähernd rechteckigen Grundstückszuschnitt. Die mittlere Grundstücksbreite beträgt ca. 5,00 m, die mittlere Grundstückstiefe ca. 65,50 m. Die amtliche Grundstücksgröße wird im Grundbuch mit 318 m² angegeben. Es ist im nördlichen Grundstücksbereich, etwa 6,0 m von der nördlichen Grundstücksgrenze zurückversetzt, über die gesamte Grundstücksbreite mit einer Einfamilien-Doppelhaushälfte bebaut, die mit der östlichen Nachbarbebauung eine geschlossene bauliche Einheit bildet. Die Zuwegung zum Wohnhaus ist mit Betonsteinen gepflastert. Der Vorgarten ist als Schottergarten angelegt, der rückwärtige Garten ist mit Rasen angelegt und mit einigen Bäumen, Büschen und Sträuchern begrünt.

Gemäß Bauakte der Stadtverwaltung Viersen wurde die Einfamilien-Doppelhaushälfte um 1954/55 in unterkellertes, zweigeschossiger Bauweise errichtet. Die Baugenehmigung Nr. 7/1954 datiert vom 29.04.1954. Das Dach ist als Satteldach ausgebildet und mit Falzziegeln eingedeckt. Die Dachentwässerung erfolgt über Dachrinnen und Fallrohre in verzinkter Ausführung. Die nördliche Frontfassade und die südliche Rückfassade sind verputzt und weiß gestrichen. Die westliche Giebelwand zeigt das weiß gestrichene Mauerwerk.

Im Erdgeschoss befinden sich eine Eingangsdiele mit massiver Betontreppe und Kunststeinbelag in das Obergeschoss, eine Küche und ein Wohnraum.

Im Obergeschoss stehen ein Kinderzimmer, ein Schlafzimmer mit Ausgang auf einen Balkon und ein Badezimmer zur Verfügung.

Im Keller befinden sich Abstellmöglichkeiten sowie ein Heizungsraum

Der Spitzboden ist lediglich über eine einfache Holzeinschubtreppe zu erreichen. Eine Genehmigung als Raum zum dauerhaften Aufenthalt liegt nicht vor.

Die Wohnfläche wurde bei einem überschlägigen Aufmaß vor Ort, mit einer für die Wertermittlung hinreichenden Genauigkeit, mit rund 71 m² (ohne Balkon und Terrasse) ermittelt.

Fundamente/Bodenplatte:	Vermutlich dem Baujahr entsprechend
Außenwände:	Vermutlich Bimshohlblockstein / Kalksandstein
Innenwände:	Vermutlich Bimshohlblockstein / Kalksandstein, ggf. Änderungen und Ergänzungen als Leichtbau-Ständerwände.
Geschossdecken:	Vermutlich Stahlbetondecken
Dach:	Satteldach mit Falzziegeln
Hauseingangstür:	Aluminium mit einfacher Verglasung.
Fenster:	Holzrahmen (weiß) mit Isolierverglasung der 1. Generation.
Wandflächen:	Verputzt, tapeziert und unterschiedlich gestrichen.
Deckenflächen:	Verputzt, tapeziert und gestrichen.
Fußböden:	Überwiegend Kunststoff- und Laminatbeläge.
Innentüren:	Holzzargen und Holztürblätter in einfacher Art.
Sanitäreinrichtung:	Das Badezimmer im Obergeschoss hat kein Fenster. Die Be- und Entlüftung erfolgt über einen elektrischen Lüfter. Es ist ausgestattet mit einer Dusche mit Duschvorhang, einem Waschtisch und einem wandhängenden WC mit Einbauspülkasten in einer Installationswand. Alle Sanitäreinrichtungsgegenstände in weißer Farbe. Die Wände sind im Duschbereich weiß gefliest und im Übrigen verputzt und weiß gestrichen. Der Fußboden ist mit einem Kunststoffbelag grau belegt. Es ist zu erkennen, dass dieses Badezimmer in der Vergangenheit (ggf. um 2016) modernisiert wurde.
Heizung:	Öl-Zentralheizung der Firma Brötje, installiert im Keller. Baujahr der Heizungsanlage gemäß Typenschild um 2004. Die Wärmeabgabe in den jeweiligen Räumlichkeiten erfolgt über Flachheizkörper in zum Teil ungedämmt Heizungsflächen.
Sonstiges:	Die Kücheneinrichtung ist nach üblicher Geschäftsauffassung in der Region dem Hausstand der Eigentümer / Mieter zuzurechnen und daher nicht Gegenstand der Bewertung.

Es ist zu erkennen, dass das Bewertungsobjekt in der Vergangenheit, vermutlich nach dem Kauf der heutigen Eigentümer um 2016, instandgesetzt und teilweise modernisiert wurde. So wurde das Badezimmer im Obergeschoss modernisiert, die Elektroinstallation sowie Wasser- und Abwasserleitungen gemäß Auskunft der Eigentümer größtenteils erneuert und allgemeine Schönheitsreparaturen (Maler- Tapezierarbeiten und Fußbodenbeläge) durchgeführt. Insgesamt befindet sich das Bewertungsobjekt jedoch in einem einfachen bis in Teilen vernachlässigten Pflege- und Unterhaltungszustand. Bei der Ortsbesichtigung wurden insbesondere die folgenden Mängel auffällig:

- Das Kellermauerwerk zeigt deutliche Hinweise auf Feuchtigkeit.
- Am Balkon ist die Abdichtung des Fußbodens zum Mauerwerk des Wohnhauses schadhaft.
- Dachrinnen und Fallrohre sind undicht / schadhaft.
- Mauerwerk im Bereich der Terrasse ist schadhaft
- Allgemeine Schönheitsreparaturen (Maler- und Tapezierarbeiten, Silikonfugen etc.)
Sind nach einem Eigentümerwechsel erforderlich.

Die Kosten für den nötigsten Instandsetzungs- und Reparaturstau, um den derzeitigen Gebrauchszustand des Bewertungsobjektes im Rahmen der theoretischen Restnutzungsdauer zu sichern, ohne dass sich daraus eine Verlängerung der theoretischen Restnutzungsdauer begründen würde, werden im Verkehrswertgutachten mit rund 15.000,00 € angegeben.

Hinweis:

Im Bestandsverzeichnis und in Abteilung II des Grundbuches (Lasten und Beschränkungen) sind Grunddienstbarkeiten zu Gunsten und zu Lasten des Objektes dinglich gesichert, die im Zwangsversteigerungsverfahren ggf. zu berücksichtigen sind!

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: 126.000,00 €

Ohne Lasten und Beschränkungen, die ggf. im Zwangsversteigerungsverfahren zu berücksichtigen sind.