

## Zusammenfassung des Gutachtens AG-Viersen 016 K 007/24

**Objekt/Lage:** Weberstraße 55, 55a in 41749 Viersen-Süchteln

Zweifamilienhaus, Stellplatz und zwei Pkw-Garagen sowie anteilige Garagenhof- und Wegeflächen,

Eine Innenbesichtigung der Objekte war nicht möglich.  
Auftragsgemäß wurde das Verkehrswertgutachten nach dem äußeren Eindruck und anhand von verfügbaren Objektunterlagen erstattet.



### **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 km<sup>2</sup> und ca. 301.000 Einwohnern. Die heutige Stadt Viersen mit ca. 77.000 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 Weberstraße befindet sich im östlichen Stadtgebiet im Ortsteil Viersen-Süchteln. Sie ist als Spielstraße ausgewiesen und mit Betonsteinen gepflastert. Es sind separate PKW-Stellplätze (überwiegend für die private Nutzung) und Gehwege angelegt. Straßenbeleuchtung ist vorhanden. In fußläufiger Entfernung zum Bewertungsobjekt befindet sich ein Lebensmittelmarkt. Eine gute Verkehrsanbindung an die umliegenden Städte und Gemeinden sowie an das Autobahnnetz ist gegeben.

Das Grundstück, Gemarkung Süchteln, Flur 87, **Flurstück 1329** ist nahezu ebenerdig und hat einen dreieckähnlichen Grundstückszuschnitt. Die amtliche Grundstücksgröße beträgt ca. 167 m<sup>2</sup>. Es ist etwa mittig mit einem **Zweifamilien-Reihenmittelhaus** bebaut, welches mit den Nachbarbebauungen eine geschlossene bauliche Reihe bildet. Die Zuwegung zum Wohnhaus erfolgt nördlich von der Weberstraße über die Nachbargrundstücke, Flurstücke 1328 und 1330. Rückwärtig grenzt das Grundstück an den Privatweg, Flurstück 1337, der auch Gegenstand dieses Verkehrswertgutachtens ist.

308/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Süchteln, Flur 87, **Flurstück 1337**, groß 356 m<sup>2</sup>. Dabei handelt es sich um einen **Fußweg**, der die nördlich und südlich angrenzenden Hausgrundstücke (u.a. das vorstehend beschriebene Hausgrundstück) erschließt.

Das Grundstück Gemarkung Süchteln, Flur 87, **Flurstück 1426**, ist nahezu ebenerdig und hat einen annähernd rechteckigen Grundstückszuschnitt. Die mittlere Grundstücksbreite beträgt ca. 3,0 m, die mittlere Grundstückstiefe ca. 6,0 m. Die amtliche Grundstücksgröße wird mit 18 m<sup>2</sup> angegeben. Es ist über die gesamte Grundstücksfläche mit einer **Pkw-Garage** bebaut.

345/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Süchteln, Flur 87, **Flurstück 1308**, groß 425 m<sup>2</sup>. Dabei handelt es sich um einen **Garagenhof**, der neben anderen Garagen auch die Garagen auf den Flurstücken 1426 und 1423 sowie den Abstellraum auf dem Flurstück 1338 erschließt.

7/100 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Süchteln, Flur 87, **Flurstück 1334**, groß 21 m<sup>2</sup>. Dabei handelt es sich um einen Mülltonnen-Abstellplatz.

332/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Süchteln, Flur 87, **Flurstück 1338**, groß 18 m<sup>2</sup>. Dabei handelt es sich um ein mit einem **Abstellraum** bebautes Grundstück.

Das Grundstück Gemarkung Süchteln, Flur 87, **Flurstück 1609** ist nahezu ebenerdig und hat einen annähernd rechteckigen Grundstückszuschnitt. Die mittlere Grundstücksbreite beträgt ca. 2,5 m, die mittlere Grundstückstiefe ca. 5,0 m. Die amtliche Grundstücksgröße wird mit 12 m<sup>2</sup> angegeben. Es ist über die gesamte Grundstücksfläche als **Pkw-Stellplatz** gepflastert.

Das Grundstück Gemarkung Süchteln, Flur 87, **Flurstück 1423**, ist nahezu ebenerdig und hat einen annähernd rechteckigen Grundstückszuschnitt. Die mittlere Grundstücksbreite beträgt ca. 3,0 m, die mittlere Grundstückstiefe ca. 6,0 m. Die amtliche Grundstücksgröße wird mit 18 m<sup>2</sup> angegeben. Es ist über die gesamte Grundstücksfläche mit einer **Pkw-Garage** bebaut.

345/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Süchteln, Flur 87, **Flurstück 1308**, groß 425 m<sup>2</sup>. Dabei handelt es sich um einen **Garagenhof**, der neben anderen Garagen auch die Garagen auf den Flurstücken 1426 und 1423 sowie den Abstellraum auf dem Flurstück 1338 erschließt.

Gemäß Bauakte der Stadtverwaltung Viersen wurde das Zweifamilien-Reihenmittelhaus um 1985 in unterkellertes, zwei- bis dreigeschossiger Massivbauweise mit ausgebautem Dachgeschoss errichtet. Die Baugenehmigung Nr. 980/84 datiert vom 28.12.1984. Das Dach ist als Satteldach ausgebildet und mit Falzziegeln eingedeckt. Südlich wurde traufständig ein turmähnlicher Giebel errichtet. Die Dachentwässerung erfolgt über Dachrinnen und Fallrohre in verzinkter Ausführung. Die Außenfassaden sind gemäß Baubeschreibung mit 6-8 cm Wärmedämmung und einem farbigen (cremeweißen) mineralischem Putz versehen.

Wegen der nicht ermöglichten Innenbesichtigung können bezüglich der Raumaufteilung und weiteren Ausstattung keine weiteren Angaben gemacht werden. Die Wohnfläche der Räumlichkeiten wird in einer Wohnflächenberechnung aus der Bauakte im Erd- und Obergeschoss mit insgesamt 107,29 m<sup>2</sup> (inkl. ¼ Terrasse) und im Dachgeschoss mit 57,55 m<sup>2</sup> (inkl. Empore /Abstellraum) angegeben.

Gemäß dem äußeren Eindruck befinden sich das Zweifamilienhaus Weberstraße 55 / 55a sowie die Pkw-Garagen und anteilige Gemeinschaftsflächen augenscheinlich in einem dem Baujahr entsprechenden durchschnittlichen Pflege- und Unterhaltungszustand.

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

Für den Zweck der Zwangsversteigerung wurden folgende Einzel-Verkehrswerte:

Gemarkung Viersen, Flur 87, Flurstück 1329 ( <b>Hausgrundstück</b> ):	<b>Verkehrswert 380.000,00 €</b>
Gemarkung Viersen, Flur 87, Flurstück 1337 ( <b>Fußweg</b> ) zu 308/10.000 Miteigentumsanteil:	<b>Verkehrswert 1.500,00 €</b>
Gemarkung Viersen, Flur 87, Flurstück 1338 ( <b>Abstellraum</b> ) zu 332/1.000 Miteigentumsanteil:	<b>Verkehrswert 4.000,00 €</b>
Gemarkung Viersen, Flur 87, Flurstück 1334 ( <b>Mülltonnenplatz</b> ) zu 7/100 Miteigentumsanteil:	<b>Verkehrswert 200,00 €</b>
Gemarkung Viersen, Flur 87, Flurstück 1609 ( <b>Pkw-Stellplatz</b> ):	<b>Verkehrswert 6.000,00 €</b>
Gemarkung Viersen, Flur 87, Flurstück 1426 ( <b>Pkw-Garage</b> ):	<b>Verkehrswert 10.000,00 €</b>
Gemarkung Viersen, Flur 87, Flurstück 1308 ( <b>Garagenhof</b> ) zu 345/10.000 Miteigentumsanteil:	<b>Verkehrswert 2.000,00 €</b>
Gemarkung Viersen, Flur 87, Flurstück 1423 ( <b>Pkw-Garage</b> ):	<b>Verkehrswert 10.000,00 €</b>
Gemarkung Viersen, Flur 87, Flurstück 1308 ( <b>Garagenhof</b> ) zu 345/10.000 Miteigentumsanteil:	<b><u>Verkehrswert 2.000,00 €</u></b>
	<b>415.700,00 €</b>