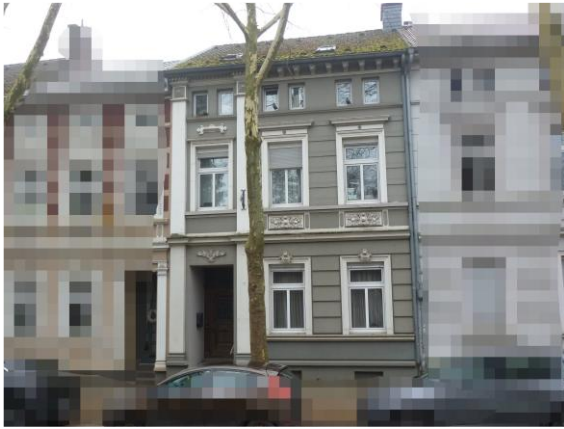


Zusammenfassung des Gutachtens AG-Viersen 16 K 9/24

Objekt/Lage: Als Baudenkmal geschütztes Einfamilien-Reihenmittelhaus
Theodor-Frings-Allee 7 in 41751 Viersen-Dülken



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 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 Theodor-Frings-Allee befindet sich im Zentrum von Viersen-Dülken. Sie ist zweispurig als Hauptverkehrsstraße ausgebaut und wird sowohl von PKW- als auch LKW-Verkehr stark frequentiert. Gehwege, die durch Alleeebäume gesäumt sind, sind beidseitig angelegt und Straßenbeleuchtung ist vorhanden. Zudem wurde auf der dem Bewertungsgrundstück zugewandten Straßenseite ein Pkw-Stellplatzstreifen markiert. Das Stadtzentrum von Viersen-Dülken so wie ein Verbrauchermarkt sind fußläufig zu erreichen. Eine gute Verkehrsanbindung an die umliegenden Städte und Gemeinden sowie an das Autobahnnetz ist gegeben.

Das Grundstück Gemarkung Dülken, Flur 63, Flurstück 205 grenzt westlich an die Hauptverkehrsstraße Theodor-Frings-Allee und östlich an den Fuß- und Radweg Westwall. Es hat einen annähernd rechteckigen Grundstückszuschnitt. Die mittlere Grundstücksbreite beträgt ca. 7,0 Meter Komma die mittlere Grundstückstiefe ca. 28,0 Meter. Die Amtliche Grundstücksgröße wird im Grundbuch mit 198 m² angegeben. Westlichen Grundstücksteil, entlang der westlichen Grundstücksgrenze, mit einem Einfamilien-Reihenmittelhaus bebaut, welches mit den Nachbar Bebauungen eine geschlossene bauliche Reihe von insgesamt 9 Wohnhäusern bildet. Östlich des Wohnhauses, entlang der nördlichen Grundstücksgrenze, wurde ein zweigeschossiger Wohnraumanbau angebaut. Die verbleibenden Freiflächen sind als Terrasse und Hofraum Fläche gepflastert. In der südöstlichen Grundstücksecke wurde zudem ein Holz-Gerätehaus aufgestellt.

Gemäß Bauakte der Stadtverwaltung Viersen wurde das Einfamilien-Reihenmittelhaus um 1900 in unterkellerten, zweigeschossiger Massivbauweise aus den seinerzeit vorherrschenden Baustoffen (gebranntes Ziegelmauerwerk, Holzbalkendecken, gemauerter Gewölbekeller etc.) errichtet. Das Dach mit Mansardgeschoss ist ein 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 westliche Frontfassade ist verputzt und grau weiß gestrichen. Außerdem zeigt sie die baujahrtypischen Gesimse und Verzierungen. Östlich schließt an dieses Wohnhaus ein nicht unterkellertes, zweigeschossiger Flachdachanbau an, der ebenfalls in der seinerzeit vorherrschenden Bauweise errichtet wurde.

Im Erdgeschoss, welches über ein Eingangspodest mit vier Stufen zu erreichen ist, befinden sich eine Eingangsdielen mit Baujahr typischer Holzterapie in das Ober und Dachgeschoss, ein Wohnzimmer mit Ausgang auf eine Terrasse und in den Garten, ein Esszimmer und weiter im Anbau eine Diele mit Ausgang auf eine Terrasse und in den Garten, eine Küche und ein Badezimmer.

Das Obergeschoss des Anbaus ist über einen Zugang vom Treppenhaus des Haupthauses zu erreichen. Hier befinden sich neben einer Diele ein Badezimmer, welches auch vom Elternschlafzimmer im Haupthaus zu erreichen ist, sowie drei hintereinanderliegende (gefangene) Zimmer/Räume. Geschoss des Haupthauses befinden sich ein Elternschlafzimmer mit Zugang zum Badezimmer im Anbau und ein Kinderzimmer mit angrenzendem Ankleideraum.

Das Dachgeschoss/Mansardgeschoss wurde wohnlich zu einem Studiozimmer sowie zwei Gästezimmer ausgebaut. In der Bauakte der Stadtverwaltung Viersen war diesbezüglich keine konkrete Genehmigung als Wohnraum vorhanden, so dass diese Räumlichkeiten gegebenenfalls nicht als Räume zum dauerhaften Aufenthalt genutzt werden können.

Im Keller (gemauerter Gewölbekeller) sind diverse Abstellmöglichkeiten vorhanden.

Ein Abstellraum im Erdgeschoss des Anbaus ist lediglich vom Garten zu erreichen. Hier ist außerdem die Gas Zentralheizung installiert.

Die Wohnfläche des Wohnhauses wurde bei einem überschlägigen Aufmaß vor Ort, mit einer für die Wertermittlung hinreichenden Genauigkeit, mit etwa 225 m² ermittelt.

Hauseingangstür: Historische baujahrtypisch verzierte Eingangstür aus Eichenholz

Fenster: Kunststoffrahmen (weiß) unterschiedlicher Baujahre. Gemäß Prägung der Fenster von Mitte der 1980er Jahre bis vereinzelt um 2016

Wandflächen: Verputzt, tapeziert und unterschiedlich gestrichen.

Deckenflächen: Verputzt, überwiegend weiß gestrichen, zum Teil baujahrtypische Verzierungen (Kehlfriesen).

Fußböden: Überwiegend Laminatböden in Eicheoptik, im Anbau beige/grau.

Hinweis: In der Beschreibung zur Eintragung zum Denkmalschutz wird erwähnt, dass im Eingangsflur noch die bunten, baujahrtypischen Bodenfliesen erhalten sind. Da auch der Fußboden des Eingangsflurs zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung mit Laminat belegt war, kann hierzu jedoch keine weitere Angabe gemacht werden.

Innentüren: Überwiegend baujahrtypische Holzzargen und Holztürblätter, Ergänzungen als Füllungstüren in weißer Farbe.

Sanitäreinrichtung: Das Badezimmer im Erdgeschoss des Anbaus hat ein Fenster ja. Es ist ausgestattet mit einer Eckbadewanne, einer bodentief gefliesten Dusche mit Glas-Duschwand, einem Waschtisch mit Unterschrank und einem wandhängenden WC mit Einbauspülkasten in einer Installationswand. Alle Sanitäreinrichtungsgegenstände in weißer Farbe. Die Wände sind rundum bis zu einer Höhe von circa 2,0 Metern (im Duschbereich deckenhoch) mit grauen, großformatigen Wandfliesen versehen, die im Bereich der Eckbadewanne und des WC mit schwarz/grauen Mosaikfliesen farblich und optisch abgesetzt sind. Der Fußboden ist mit schwarzen, großformatigen Bodenfliesen belegt. Dieses Badezimmer wurde vermutlich um 2019/2020 modernisiert und wird heute auch gehobenen Ansprüchen gerecht.

Das Badezimmer im Obergeschoss des Anbaus hat ein Fenster. Es ist ausgestattet mit einer bodentiefen Dusche mit Glas-Duschkabine, einem Waschtisch und einem wandhängenden WC mit Einbauspülkasten in einer Installationswand. Alle Sanitäreinrichtungsgegenstände in weißer Farbe. Die Wände sind bis zu einer Höhe von circa 2,0 Metern mit sandfarbenen Wandfliesen versehen. Der Fußboden ist mit einem beigen Laminat/Vinylboden belegt. Auch dieses Badezimmer wurde vermutlich um 2019/2020 modernisiert und wird heutigen Ansprüchen gerecht.

Heizung: Gas-Zentralheizung älteren Baujahres der Firma Brötje, installiert im Abstellraum des Anbaus. Die Wärmeabgabe in den jeweiligen Räumlichkeiten erfolgt über Flachheizkörper in zum Teil ungedämmt Heizungsanlagen.

Es ist deutlich zu erkennen, dass das Bewertungsobjekt in der Vergangenheit sukzessive Instandgehalten und zum Teil modernisiert wurde. So wurden mit der Zeit ab Mitte der 1980er Jahre bis zum Teil um 2016 die Fenster ausgetauscht und die Gaszentralheizung erneuert. Vermutlich nach dem letzten Eigentümerwechsel um 2019/2020 wurden außerdem die Grundrissgestaltung an heutige Wohnverhältnisse angepasst, Sanitäreinrichtungen in gehobener Qualität modernisiert, Fußbodenbeläge erneuert, die Elektroinstallation - insbesondere im Bereich der Zählertafel und des Sicherungskastens - überarbeitet und allgemeine Schönheitsreparaturen (Maler- und Tapezierarbeiten) durchgeführt. Dabei wurden baujahrtypische Elemente überwiegend erhalten.

Insgesamt befindet sich das Bewertungsobjekt somit in Hinblick auf das Baujahr in einem guten und überwiegend zeitgemäßen Pflege- und Unterhaltungszustand.

Bei der Ortsbesichtigung wurden jedoch auch die folgenden Mängel auffällig:

- Das Kellermauerwerk zeigt zum Teil die baujahrtypischen Hinweise auf Feuchtigkeit.
- Das Fenster/Tür zum Garten im Erdgeschosses ist im Bereich des ehemaligen Oberlichtes lediglich mit einer OSB-Holzplatte verkleidet und ist energetisch sinnvoller herzustellen.
- Das offensichtlich gereinigte Außenmauerwerk des Anbaus sollte ggf. gegen Feuchtigkeit geschützt werden.

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: 303.000,00 €