

Zusammenfassung des Gutachtens AG-Viersen 016 K 026/22

Objekt/Lage: Einfamilienhaus, Pkw-Garage und anteilige Grundstücksflächen,
Topsweg 42 in 41366 Schwalmtal-Amern



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 km² und ca. 303.000 Einwohner. Niederkrüchten liegt im süd-westlichen Teil des Kreises Viersen. Die Gemeinde Schwalmtal (ca. 19.000 Einwohner) im Kreis Viersen wurde 1970 durch das Neugliederungsgesetz aus den bis dahin selbstständigen Gemeinden Waldniel und Amern gebildet. Der heutige Name, der bei der kommunalen Neugliederung gefunden wurde, geht auf das Flüsschen Schwalm zurück. Eine gute Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, und Kindergärten sowie ein gut ausgebautes Straßennetz mit den Autobahnanschlüssen Schwalmtal-Hostert und Schwalmtal-Waldniel an die A 52 Düsseldorf – Roermond ist gegeben.

Der Topsweg befindet sich im westlichen Gemeindegebiet von Schwalmtal-Amern. Dieser ist verkehrsberuhigt angelegt, die Straßendecke ist mit Betonsteinen gepflastert. Separate Gehwege sind nicht angelegt, Straßenbeleuchtung ist vorhanden. Westlich grenzen an den Topsweg landwirtschaftliche Nutzflächen an, das Naherholungsgebiet Hariksee ist zu Fuß oder mit dem Fahrrad zu erreichen. Einkaufsmöglichkeiten für Dinge des täglichen Bedarfs bietet ein Verbraucherzentrum an der Hauptstraße, welches etwa 1,5 km entfernt ist. Eine gute Verkehrsanbindung an die umliegenden Städte und Gemeinden sowie an das Autobahnnetz ist gegeben.

Das Grundstück Gemarkung Amern, Flur 19, **Flurstück 826** ist nahezu ebenerdig und hat einen annähernd rechteckigen Grundstückszuschnitt. Die mittlere Grundstücksbreite beträgt ca. 5,70 m, die mittlere Grundstückstiefe ca. 25,0 m. Die amtliche Grundstücksgröße wird im Grundbuch mit 145 m² angegeben. Es ist im nordöstlichen Grundstücksbereich, etwa 4,50 m von der nordwestlichen Grundstücksgrenze zurückversetzt, mit einem Einfamilien-Reihenmittelhaus bebaut, welches mit der Nachbarbebauung eine geschlossene bauliche Reihe von insgesamt vier Wohnhäusern bildet. Südwestlich schließt an das Wohnhaus eine Terrassenfläche an. Die Zuwegung zum Wohnhaus ist mit Betonsteinen gepflastert. Die verbleibenden Freiflächen im Garten- und Vorgarten sind mit grauem Basaltschotter und einigen Pflanzen angelegt.

Das Grundstück Gemarkung Amern, Flur 19, **Flurstück 837** ist nahezu ebenerdig und hat einen annähernd rechteckigen Grundstückszuschnitt. Die mittlere Grundstücksbreite beträgt ca. 3,0 m, die mittlere Grundstückstiefe etwa 6,0 m. Es ist über die gesamte Grundstücksfläche mit einer Pkw-Garage in Fertigbauweise bebaut. Die verfügt über ein elektrisch betriebenes Stahl-Schwingtor und weitere Stromanschlüsse im Garageninneren.

Das Grundstück Gemarkung Amern, Flur 19, **Flurstück 859** ist nahezu ebenerdig und hat einen annähernd rechteckigen Grundstückszuschnitt. Die mittlere Grundstücksbreite beträgt ca. 23,0 m, die mittlere Grundstückstiefe etwa 11,0 m. Die amtliche Grundstücksgröße wird im Grundbuch mit 253 m² angegeben. Im südlichen Grundstücksbereich wurden insgesamt fünf Pkw-Stellplätze mit Betonsteinen bzw. Rasengittersteinen angelegt. Im nördlichen Grundstücksbereich befindet sich eine Grünfläche mit Büschen, Sträuchern und Stauden.

Das Grundstück Gemarkung Amern, Flur 19, **Flurstück 861** ist nahezu ebenerdig und hat einen leicht unregelmäßigen Grundstückszuschnitt. Die mittlere Grundstücksbreite beträgt etwa 25,0 m, die mittlere Grundstückstiefe etwa 7,0 m. Die amtliche Grundstücksgröße wird im Grundbuch mit 138 m² angegeben. Die gesamte Grundstücksfläche ist mit Betonsteinen gepflastert und den angrenzenden Garagen als Garagenhof.

Gemäß Bauakte der Gemeindeverwaltung Schwalmtal wurde das Einfamilien-Reihenmittelhaus um 1995 in unterkellertes, eingeschossiges Massivbauweise mit ausgebautem Dachgeschoss und Spitzboden errichtet. Die Baugenehmigung-Nr. 8366/94/VV/S datiert vom 06.05.1994. Das Dach ist als Satteldach ausgebildet und mit rotbraunen mit Beton-Falzziegeln eingedeckt. Zur östlichen Frontseite wurde zudem im Bereich des Dachgeschosses eine Giebelgaube errichtet. Die Dachentwässerung erfolgt über Dachrinnen und Fallrohre in verzinkter Ausführung. Die Außenfassaden sind rundum mit einem rotbraunen Klinkermauerwerk verblendet.

Im Erdgeschoss befinden sich eine Eingangsdiele mit Garderobe, ein Gäste-WC, ein Wohnbereich mit Ausgang auf eine Terrasse und in den Garten, sowie eine zum Wohnbereich offene Küche.

Das Dachgeschoss verfügt über eine Diele, ein Elternzimmer, ein Kinderzimmer und ein Badezimmer.

Der Spitzboden, der über eine vollwertige, Stahl-/Holztreppe zu erreichen ist, wurde zu einem Studiozimmer ausgebaut.

Im Keller stehen ein Hobbyraum mit Tageslichtbeleuchtung durch eine abgelöste Geländeoberfläche, und diverse Abstellräume zur Verfügung.

Die genaue Raumaufteilung ist den als Anlage beigefügten Grundrissübersichten zu entnehmen. Die Wohnfläche wird in einer Wohnflächenberechnung aus der Bauakte mit 117,76 m² angegeben.

Fundamente/Bodenplatte:	Bewehrte Betonbodenplatte
Kelleraußenwände:	Beton
Außenwände:	Vermutlich KS-Hintermauerung, Dämmung, Verblendmauerwerk
Innenwände:	Vermutlich Kalksandstein / Leichtbauständerwände
Geschossdecken:	Stahlbetondecken, über Dachgeschoss ggf. Holzbalkendecke.
Dach:	Satteldach mit Giebelgaube, Beton-Falzziegel
Hauseingangstür:	Kunststoffrahmen (weiß) mit Isolierverglasung
Fenster:	Kunststoffrahmen (weiß) mit Isolierverglasung und Außensprossen. Kunststoff außen Rollläden, überwiegend elektrisch betrieben. im Obergeschoss Dachflächenfenster mit außen Rollläden.
Wandflächen:	Verputzt, tapeziert und unterschiedlich gestrichen.
Deckenflächen:	Verputzt, tapeziert und gestrichen.
Fußböden:	In der Diele im Erdgeschoss, Gäste-WC und Badezimmer im Dachgeschoss anthrazitfarbene, polierte Marmorfliesen, in der Küche anthrazitfarbene Bodenfliesen, in den übrigen Räumen Laminatböden.
Innentüren:	Holzrahmen und Füllungstüren (weiß furniert).
Sanitäreinrichtungen:	Das Gäste-WC im Erdgeschoss hat ein Fenster. Es ist ausgestattet mit einem wandhängenden WC mit Einbau Spülkasten in einer Installationswand und einem Handwaschbecken. Alle Sanitäreinrichtungsgegenstände in weißer Farbe. Die Wände sind deckenhoch und rundum mit weißen Wandfliesen versehen. Der Fußboden ist mit anthrazitfarbenen, polierten Marmorfliesen belegt. Das Badezimmer im Dachgeschoss hat ein Dachflächenfenster. Es ist ausgestattet mit einer Eckbadewanne, einer halbrunden Eckdusche mit Glas Duschkabine, einem Waschtisch und einem wandhängenden WC mit Einbau Spülkasten in einer Installationswand. Alle Sanitäreinrichtungsgegenstände in weißer Farbe. Die Wände sind deckenhoch und rundum (bis auf die Dachschräge) mit weißen Wandfliesen versehen und einer umlaufenden schwarz/grauen Bordüre farblich abgesetzt. Der Fußboden ist mit anthrazitfarbenen, polierten Marmorfliesen belegt.

Heizung: Gas-Zentralheizung der Firma Junkers, installiert im Spitzboden. Gemäß Auskunft des Eigentümers wurde diese Anlage vor etwa 5-6 Jahren erneuert. Die Wärmeabgabe in den jeweiligen Räumen erfolgt über Flachheizkörper.

Es ist zu erkennen, dass das gesamte Bewertungsobjekt in der Vergangenheit sukzessive instandgehalten wurde. Insgesamt befindet es sich in einem dem Baujahr entsprechenden guten- bis durchschnittlichen Pflege- und Unterhaltungszustand. Bei der Ortsbesichtigung wurde auffällig, dass die Dachflächenfenster im Dachgeschoss typische Verfärbungen durch Feuchtigkeit aufwiesen, und die Lichtschalter im Wohnzimmer und Spitzboden defekt waren. Allgemeine Schönheitsreparaturen (Maler- und Tapezierarbeiten, Silikonfugen etc.) sind nach einem Eigentümerwechsel erforderlich. Die Frage des Unterzeichners an den Eigentümer, ob weitere Mängel bekannt sind, wurde verneint.

Die vorstehende Aufzählung erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit und ersetzt kein Bausachverständigengutachten.

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 die folgenden Einzel-Verkehrswerte ermittelt:

**Gemarkung Amern, Flur 19,
Flurstück 826 (Wohnhaus):** **296.000,00 €** (zweihundertsechsdneunzigtausend)

**Gemarkung Amern, Flur 19,
Flurstück 837 (Garage):** **13.000,00 €** (dreizehntausend)

**1/5 Miteigentumsanteil
Gemarkung Amern, Flur 19,
Flurstück 859 (Stellplätze):** **4.800,00 €** (viertausendachthundert)

**1/5 Miteigentumsanteil
Gemarkung Amern, Flur 19,
Flurstück 861 (Garagenhof):** **2.600,00 €** (zweitausendsechshundert)