Zusammenfassung des Gutachtens AG-Viersen 22 K 1/25

Objekt/Lage: Gewerbe- / Industrieobjekt – Sohlweg 76 in 41372 Niederkrüchten

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 km² und ca. 301.000 Einwohnern. Niederkrüchten liegt im süd-westlichen Teil des Kreises Viersen. Die ehemals selbständigen Gemeinden Elmpt und Niederkrüchten wurden 1972 durch das Gesetz zur Neugliederung der Gemeinden und Kreise zusammengeschlossen und 1975 dem Kreis Viersen zugeordnet. Insgesamt hat die Gemeinde Niederkrüchten heute etwa 15.300 Einwohner. Durch die Fertigstellung der BAB 52 Düsseldorf – Roermond im Jahre 1999 wird der Durchgangsverkehr um die Ortschaften herumgeleitet und eine gute Verkehrsanbindung an die Nachbarstädte und Gemeinden erreicht. Eine gute Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kindergärten ist gegeben.

Der Sohlweg liegt im nord-westlichen Gemeindegebiet von Niederkrüchten in einem Gewerbegebiet des Ortsteils Niederkrüchten-Dam. Er ist zweispurig ausgebaut, Gehwege sind angelegt und Straßenbeleuchtung ist vorhanden. Im Bereich des Bewertungsgrundstückes endet der Sohlweg als Sackgasse mit Wendehammer. Das Gewerbe- und Industriegebiet Dam hat sich zu einem bedeutenden Wirtschaftsstandort der Gemeinde entwickelt. Es liegt verkehrsgünstig zwischen den Ortsteilen Niederkrüchten und Elmpt und profitiert von einer guten Anbindung an die Autobahn A52 sowie die Bundesstraße B221. Die Nähe zur niederländischen Grenze und zu Städten wie Roermond, Mönchengladbach und Düsseldorf stärkt zusätzlich die Vernetzung

Das Grundstück Gemarkung Niederkrüchten, Flur 28, Flurstück 535 ist nahezu ebenerdig und hat im östlichen Grundstücksbereich einen leicht unregelmäßigen, insgesamt dennoch symmetrischen Grundstückszuschnitt. Die amtliche Grundstücksgröße wird im Grundbuch mit 5.565 m² angegeben. Es ist im süd-westlichen Grundstücksbereich mit einer Gewerbe- / Industriehalle bebaut, in die ein dreigeschossiges Bürogebäude integriert ist. Nord-östlich schließt an dieses Gebäude eine zum Teil überdachte und durch ein Sektionaltor gesicherte Freilagerfläche an. Die verbleibenden Freiflächen sind als Zufahrten, Zuwegungen, Pkw-Stellplatzflächen und Abstellflächen mit Betonsteinen gepflastert.

Gemäß Bauakte der Gemeindeverwaltung Niederkrüchten wurde das Gewerbe- / Industrieobjekt in zwei Bauabschnitten errichtet. Die Baugenehmigung Nr. 487/14 datiert vom 23.06.20214, eine Nachtragsgenehmigung hinsichtlich der Erweiterung von Außenlagerflächen datiert vom 04.04.2016. Der dreigeschossige Büro-Gebäudeteil wurde dabei in einer klassischen Massivbauweise (Kalksandsteinmauerwerk, Stahlbeton-Fertigstützen, Stahlbetondecken), der ein- bis zweigeschossige Lager- / Produktionsbereich in Stahlskelettbauweise mit umlaufender Betonschürze errichtet. Die Außenfassaden wurden mit Isowandpaneelen mit einer Deckschicht aus Aluminium verkleidet. Die Dächer mit Holzleimbindern wurden als Pultdächer / leicht geneigte Flachdächer hergestellt.

Die Lager- und Produktionshalle wird durch Sektionaltore gesichert und ist auch mit großen Fahrzeugen zu befahren. Die Nutfläche der Lager- und Produktionsfläche im Erdgeschoss wird in einer Flächenberechnung aus der Bauakte mit 1.095,44 m² und die Nutzfläche auf einer Lagerbühne im 1. Obergeschoss mit 453,36 m² angegeben.

Auf einer Außenfläche, die ebenfalls über ein Sektionaltor gesichert wird und mit großen Fahrzeugen zu befahren ist, stehen zusätzlich rund 705,25 m² (581,24 m² + 124 m² nachtäglich genehmigt) überdachte Lagerflächen zur Verfügung. Zusätzlich lässt sich eine gepflasterte, nicht überdachte Freifläche von rund 495 m² als einfache Lager- Abstellfläche-Freifläche nutzen.

In einen in das Gebäude integrierten, dreigeschossigen Bürokomplex stehen drei in sich abgeschlossene Büroeinheiten mit Einzel- und Großraumbüros, Besprechungs- und Sozialräumen sowie Sanitäreinrichtungen getrennt für Damen- und Herren zur Verfügung. Die Nutflächen werden in einer Nutzflächenberechnung aus der Bauakte mit 402,55 m² im Erdgeschoss, 303,69 m² im 1. Obergeschoss und 191,31 m² im 2. Obergeschoss angegeben.

Fundamente:	Einzel- und Streifenfundamente	
Außenwände:	Büro-Gebäudeteil in klassischer Massivbauweise (Kalksandsteinmauerwerk, Stahlbeton-Fertigstützen, Stahlbetondecken),	
	Lager- / Produktionsbereich in Stahlskelettbauweise mit umlaufender Betonschürze errichtet.	
	Die Außenfassaden wurden mit Isowandpaneelen mit einer Deckschicht aus Aluminium verkleidet	
Dach:	Pultdächer, leicht geneigte Flachdächer, gedämmte Sandwich-Paneele. Lichtkuppel im Bereich der Lager- / Produktionshalle	
Fußböden:	Produktionshalle:	Industrieestrich
	Büro- und Sozialräume:	Natursteinböden, Textilbeläge (Nadelfilz) und Bodenfliesen (Feinsteinzeug).
Fenster:	Produktionshalle: Bürogebäude:	Lichtbänder und Lichtkuppel. Kunststoff- / Aluminiumrahmen bicolor (grau/weiß) mit Dreifachverglasung.
Sanitäreinrichtungen:	Im Erdgeschoss befinden sich eine WC-Räume getrennt für Damen und Herren, eine zusätzliche Kundentoilette sowie im Bereich des Sozialraumes weitere WC-Räume getrennt für Damen und Herren sowie ein Duschbereich.	
	Im 1. und 2. Obergeschoss sind WC-Räume getrennt für Damen und Herren vorhanden.	
EDV-Vorrichtungen:	Server- und Anschlussraum unterhalb der Treppe im Erdgeschoss. Glasfaserverbindungen zu den Unterverteilungen der jeweiligen Etagen. Weitere Verteilung in Kabelkanälen zu den jeweiligen Arbeitsplätzen mit EDV-Dosen.	

Heizung: Im Bürogebäude Gasheizung mit Gasbrennwerttechnik. Die Wärmeabgabe in den jeweiligen Bürobereichen erfolgt über Radiatoren mit Heizplatten, ohne Konvektionsrippen (Strahlungswärme).

Das Baustofflager ist mittels Radiatoren beheizbar.

Extra: Brandschutzanlage.

Augenscheinlich ist das gesamte Objekt alarmgesichert.

Das gesamte Objekt wurde augenscheinlich hochwertig errichtet und ausgestattet. Die Grundrissgestaltung ist allgemein sehr flexibel gestaltet und bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten für unterschiedliche Branchen. Bei der Ortsbesichtigung konnten im Bereich des Bürotraktes, im 2. Obergeschoss vier defekte Brandschutzfenster erkannt werden. Gemäß Auskunft des Eigentümers wurde dieser Mangel beim Hersteller gerügt, so dass die Fenster aus Garantiegründen ausgetauscht werden sollen. Außerdem waren in diesem Bereich kleinere Putz-/ Mauerwerksrisse zu erkennen. Insgesamt befindet sich das Bewertungsobjekt in einem guten Pflege- und Unterhaltungszustand. Die Frage des Unterzeichners an Miteigentümer, ob Mängel bekannt sind, wurde verneint.

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: 3.095.000,00 €

Lars Lorenz, Dipl.-Sachverständiger (DIA) für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, für Mieten und Pachten
Zertifizierter Gutachter DIAZert (LS) DIN EN ISO/IEC 17024
Im Wolfhahn 14, 41748 Viersen • Tel.: 02162-501140 • Fax: 02162-501141 • e-mail: mail@wert-der-immobilie.de