

Zusammenfassung des Gutachtens AG-Viersen 022 K 003/24

Objekt/Lage: Einfamilienhaus Am Nottbäumchen 33 in 41366 Schwalmtal-Waldniel



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. 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 Autobahnanschlussstellen Schwalmtal-Hostert und Schwalmtal-Waldniel an die A 52 Düsseldorf – Roermond ist gegeben.

Die öffentliche Straße Am Nottbäumchen befindet sich in Schwalmtal-Waldniel im südlichen Gemeindegebiet von Schwalmtal. Sie ist verkehrsberuhigt angelegt und mit Betonsteinen gepflastert. Separate Gehwege sind nicht angelegt, Straßenbeleuchtung ist vorhanden. Im Bereich des Bewertungsobjektes ist sie als Ringstraße mit Grünflächen und PKW-Stellplatzflächen angelegt. Eine gute Verkehrsanbindung an die umliegenden Städte und Gemeinden sowie an die Autobahn A 52 Düsseldorf - Roermond ist gegeben.

Das Grundstück Gemarkung Waldniel, Flur 58, Flurstück 214 ist nahezu ebenerdig und hat einen annähernd rechteckigen Grundstückszuschnitt. Lediglich die östliche Grundstücksecke verläuft leicht unsymmetrisch. Die mittlere Grundstücksbreite beträgt ca. 17,50 m, die mittlere Grundstückstiefe ca. 28,50 m. Die amtliche Grundstücksgröße wird im Grundbuch mit 500 m² angegeben. Es ist im süd-östlichen Grundstücksbereich, etwa 3,0 m von der süd-östlichen Grundstücksgrenze (Straßenfront) zurückversetzt, mit einem freistehenden Einfamilienhaus bebaut, an das nord-östlich ein überdachter Freisitz anschließt. Die Zuwegung zum Wohnhaus und eine Pkw-Stellplatzfläche im Bauwuch zur süd-westlichen Grundstücksgrenze sind mit Betonsteinen gepflastert. Die verbleibenden Freiflächen im Vorgarten sind mit groben Basaltplitt befestigt und werden durch zwei Feigenbäume begrünt. Der nord-östliche Gartenbereich ist mit Rasen, Büschen und Sträuchern begrünt. Außerdem wurde in der nördlichen Ecke eine Terrasse, bzw. Fläche für Spielgeräte gepflastert und an der süd-westlichen Grundstücksgrenze, an die Terrasse angrenzend, ein Holz-Gartenhaus aufgestellt. Bei der Ortsbesichtigung vermittelte der Garten einen leicht ungepflegten Zustand.

Gemäß Bauakte der Gemeindeverwaltung Schwalmtal wurde das freistehende Einfamilienhaus um 2005/2006 in nicht unterkellert, eingeschossiger Holzskelettbauweise errichtet. Die Baugenehmigung-Nr. SW/2005/33 datiert vom 22.09.2005. Das Dach wurde als Satteldach ausgebildet, mit Beton-Falzziegeln eingedeckt. Zudem wurde im Bereich der süd-östlichen Dachfläche eine Giebelgaube aufgesetzt. Die Dachentwässerung erfolgt über Dachrinnen und Fallrohre in verzinkter Ausführung. Die Außenfassaden sind rundum mit einem Wärmedämmverbundsystem versehen und weiß, im Bereich der Giebelgaube grau, gestrichen.

Im Erdgeschoss befinden sich ein Windfang, eine Diele mit Buchenholztreppe in das Dachgeschoss, ein Wohnbereich, der um ein angrenzendes Zimmer durch einen Wanddurchbruch vergrößert wurde, eine zum Wohnbereich hin offene Küche mit angrenzendem Abstellraum, ein Gäste-WC und ein Hauswirtschafts-/Anschlussraum.

Im Dachgeschoss stehen ein Flur mit Galerie, vier Zimmer sowie ein Badezimmer zur Verfügung.

Der Spitzboden ist lediglich über eine einfache Holzeinschubtreppe zu erreichen und kann lediglich als einfache Abstellfläche genutzt werden.

Die genaue Raumaufteilung ist ihnen als Anlage beigefügten Grundrissübersichten zu entnehmen. Die Wohnfläche wird in einer Wohnflächenberechnung aus der Bauakte mit 147,86 m² angegeben

Fundamente/Bodenplatte:	Bewehrte Betonbodenplatte
Außenwände:	Holzskelettbauweise mit Wärmedämmverbundsystem.
Innenwände:	Holzskelettbauweise / Leichtbauständerwände
Geschossdecken:	Holzbalkendecke.
Dach:	Satteldach mit Giebelgaube, Beton-Falzziegel
Hauseingangstür:	Kunststoffrahmen (weiß)
Fenster:	Kunststoffrahmen (weiß) mit Isolierverglasung. Kunststoff außen Rollläden, elektrisch betrieben im Erdgeschoss mit Zeitschaltuhren, im Dachgeschoss mittels <u>einer</u> Fernbedienung.
Wandflächen:	Tapeziert und überwiegend weiß gestrichen.
Deckenflächen:	Tapeziert und überwiegend weiß gestrichen.
Fußböden:	Im Bereich des Windfanges, der Küche und des Hauswirtschaftsraumes anthrazitfarbene bzw. graue Bodenfliesen. Im Übrigen strapazierfähige Laminatbeläge in dunkler Holzoptik.
Innentüren:	Holzzargen und Füllungstüren (Buche furniert).
Sanitäreinrichtungen:	Das Badezimmer im Dachgeschoss hat ein Fenster in einer Giebelgaube. Es ist ausgestattet mit einer Eckbadewanne, einer Dusche mit Duschkabine, einen Waschtisch und einem wandhängenden WC mit Einbauspülkasten in einer installationswand. Alle Sanitär Einrichtungsgegenstände in weißer Farbe. Die Wände sind Deckenhoch und rundum mit weißen Wandfliesen versehen und mit einer umlaufenden Bordüre farblich abgesetzt. Der Fußboden ist mit sandfarbenen, Bodenfliesen belegt. Das Gäste-WC im Erdgeschoss hat ein Fenster und ist ausgestattet mit einem wandhängenden WC mit Einbauspülkasten in einer Installationswand, einem Waschtisch und einer Dusche.

Heizung:	Gas-Zentralheizung der Firma Wolf, installiert im Hausanschlussraum. Baujahr gemäß Energieausweis um 2005. Die Wärmeabgabe in den jeweiligen Räumen erfolgt über Flachheizkörper. Vorbereitungen (Leerrohre etc.) für die unterstützende Wärmeaufbereitung durch eine Solaranlage sind vorhanden.
Warmwasser:	Zentral über die Gas-Zentralheizung
Elektroanlagen:	Die gesamte Elektroanlage entspricht in Art, Ausstattung und Sicherheit dem Standard des Baujahres um 2005. Ein Glasfaseranschluss ist bereits vorhanden.

Es ist zu erkennen, dass das gesamte Bewertungsobjekt in der Vergangenheit sukzessive instandgehalten wurde. Insgesamt befindet es sich in einem dem Baujahr entsprechenden durchschnittlichen Pflege- und Unterhaltungszustand. Bei der Ortsbesichtigung wurden die folgenden Mängel bzw. der folgende Reparaturstau auffällig.

- Im Bereich der Giebelgaube zeichneten sich die runden Befestigungselemente des Wärmedämmverbundsystems am grauen Außenanstrich ab.
- Das Kunststoff-Füllungselement der Hauseingangstür war beschädigt.
Gemäß Auskunft der Eigentümerin wurde dieses bereits gekauft aber noch nicht eingebaut.
- Im Wohnraum wurde ein defekter Rollladen repariert.
Der betroffene Rollladenkasten muss jedoch noch tapeziert und gestrichen werden.
- Allgemeine Schönheitsreparaturen (Maler- und Tapezierarbeiten, ggf. Silikonfugen) müssen durchgeführt werden.
- Der Schutzanstrich des Holz-Gartenhauses sollte erneuert werden.
- Bei der Ortsbesichtigung vermittelte der Garten einen leicht ungepflegten Eindruck.

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 5.000,00 € angegeben.

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: 469.000,00 €