

## Zusammenfassung des Gutachtens AG-Viersen 022 K 015/23

**Objekt/Lage:** Einfamilienhaus Boisheimer Straße 30 in 41751 Viersen-Dülken



### **Beschreibung:**

Die öffentliche Boisheimer Straße befindet sich im westlichen Stadtgebiet von Viersen, im Ortsteil Viersen-Dülken und wird sowohl von PKW- als auch LKW-Verkehr frequentiert. Sie ist zweispurig ausgebaut, ein Geh- und Fahrradweg ist auf der dem Bewertungsgrundstück gegenüberliegenden Straßenseite angelegt und Straßenbeleuchtung ist vorhanden. Im Bereich des Bewertungsgrundstückes ist das Fahrbahnbankett asphaltiert und kann so als PKW-Parkplatz benutzt werden. Eine gute Verkehrsanbindung an die umliegenden Städte und Gemeinden sowie an das Autobahnnetz ist gegeben.

Das Grundstück Gemarkung Dülken, Flur 57, Flurstück 197 ist nahezu ebenerdig und hat lediglich im östlichen Grundstücksbereich einen leicht unsymmetrischen Grundstückszuschnitt. Die mittlere Grundstücksbreite beträgt ca. 37,0 m, die mittlere Grundstückstiefe ca. 32,5 m. Die amtliche Grundstücksgröße wird im Grundbuch mit 1.184 m<sup>2</sup> angegeben. Es ist im süd-westlichen Grundstücksbereich mit einem freistehenden Einfamilienhaus bebaut, an das östlich eine überdachte Terrasse anschließt. Entlang der östlichen Grundstücksgrenze wurde ein Gerätehaus (ggf. ehemaliger Stall für die Kleintierhaltung) in Massivbauweise errichtet. Außerdem wurde westlich des Wohnhauses, etwa mittig des Grundstückes, ein weiteres Gerätehaus aus einer Holzkonstruktion errichtet, das in der Vergangenheit als Garage/Werkstatt und heute als Partyraum genutzt wird. Ein weiteres Holzgartenhaus befindet sich in der nord-westlichen grundstücksecke. Die Zuwegung zum Wohnhaus, die Zufahrt zum Holz-Gerätehaus und eine Hoffläche sind mit Betonsteinen gepflastert, bzw. mit Beton-Gehwegplatten belegt. Die verbleibenden Freiflächen sind überwiegend mit Rasen, Sträuchern und Bäumen begrünt. Eine gärtnerische Gestaltung ist dabei nicht zu erkennen.

Aus der Bauakte der Stadtverwaltung Viersen ließ sich der genaue Ursprung der Bebauung nicht ermitteln. Gemäß Bauart (Gewölbe-Teilkeller aus gebrannten Ziegelsteinen) könnte dieser auf das erste Viertel des 20. Jahrhunderts zurückgehen. Dabei wurde es in teilunterkellert, eingeschossiger Massivbauweise errichtet. Eine Baugenehmigung aus dem Jahr 1953 belegt eine bauliche Veränderung des Wohnhauses, die Beseitigung baulicher Mängel und den Einbau von zwei Kammern zu einer kleinen Wohnung. Das Dach ist als Satteldach ausgebildet und mit Falzziegeln eingedeckt. Weitere Dachaufbauten (Dachgauben, Solar- oder Photovoltaikanlagen etc.) sind nicht vorhanden. Die Außenfassaden zeigen das ursprüngliche Außenmauerwerk aus rot-braunen, gebrannten Ziegelsteinen. Im Erdgeschoss befinden sich eine Eingangsdiele mit einem weiteren angrenzenden Flur und Holztreppe in das Dachgeschoss, ein Esszimmer mit angrenzendem Büro, ein Wohnzimmer, eine Küche, ein Schlafzimmer, ein Badezimmer, ein Gäste-WC (rohbauähnlicher Zustand) und ein Heizungs-/Hauswirtschaftsraum. Im nicht beheizten Dachgeschoss stehen insgesamt drei Zimmer (davon ein Durchgangszimmer) zur Verfügung. Die Wohnfläche wurde bei einem überschlägigen Aufmaß vor Ort, mit einer für die Wertermittlung hinreichenden Genauigkeit, mit etwa 140 m<sup>2</sup> ermittelt.

Wie vorstehend beschrieben, wurde das Wohnhaus ursprünglich vermutlich bereits im ersten Viertel des 20. Jahrhunderts errichtet und vermutlich um 1953 instandgesetzt und erweitert. Nachfolgend erfolgten augenscheinlich einige weitere Instandsetzungen und Modernisierungen. So wurden um 1984 die Gas-Zentralheizung erneuert und vermutlich auch zu dieser Zeit einige Fenster ausgetauscht und Fußbodenbeläge erneuert. Zuletzt, vermutlich um 2012, wurden das Badezimmer modernisiert und weitere kleinere Instandsetzungen durchgeführt. Insgesamt befindet sich das Bewertungsobjekt jedoch in einem unterdurchschnittlichen bis in Teilen sehr einfachen bzw. sanierungsbedürftigen Pflege- und Unterhaltungszustand. Die Kosten für entsprechende Sanierungsmaßnahmen liegen dabei im Vergleich deutlich über den üblichen Instandhaltungskosten. Im Verkehrswertgutachten wurden diesbezüglich Kosten von rund 90.000,00 € berücksichtigt.

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

**Verkehrswert:** 204.000,00 €

**Grundbuch:** Amtsgericht Viersen, Grundbuch von Dülken, Blatt 1825

**Gemarkung:** Dülken, Flur 57, Flurstück 197