

Zusammenfassung des Gutachtens AG-Nettetal 10 K 22/25

Objekt/Lage: Einfamilien-Reihenmittelhaus mit Anbau und Garage
Süchtelner Straße 101 in 41334 Nettetal-Lobberich.



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. 298.000 Einwohnern. Die Stadt Nettetal mit insgesamt rund 42.000 Einwohnern liegt im nordwestlichen Gebiet des Kreises Viersen in unmittelbarer Nachbarschaft zu den Niederlanden. Die heutige Stadt Nettetal entstand 1970 durch den Zusammenschluss der bis dahin selbstständigen Gemeinden Leuth, Breyell, Hinsbeck sowie den Städten Kaldenkirchen und Lobberich. Die relativ seen- und waldreiche Region gilt auch als Naherholungsgebiet für die benachbarten Ballungsräume. Eine ausgeprägte Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kindergärten sowie der medizinischen Versorgung auf Kreisebene ist gegeben. Ein gut ausgebautes Straßennetz und öffentliche Verkehrsmittel sind vorhanden.

Die öffentliche Süchtelner Straße befindet sich im südöstlichen Stadtgebiet des Ortsteils Nettetal-Lobberich. Sie ist zweispurig ausgebaut, Geh- und Fahrradwege sind beidseitig angelegt und Straßenbeleuchtung ist vorhanden. Außerdem wurde auf der dem Bewertungsgrundstück zugewandten Straßenseite PKW-Stellplätze ausgewiesen. In fußläufiger Entfernung ist ein Lebensmittel Discounter zu erreichen, das Zentrum von Nettetal-Lobberich, mit Dingen des täglichen Bedarfs, ist nach ca. 1 km zu erreichen. Eine gute Verkehrsanbindung an die umliegenden Städte und Gemeinden sowie an das Autobahnnetz ist gegeben.

Das Grundstück Gemarkung Lobberich, Flur 12, Flurstück 22 ist nahezu ebenerdig und hat einen annähernd rechteckigen Grundstückszuschnitt. Die mittlere Grundstücksbreite beträgt ca. 8,75 m, die mittlere Grundstückstiefe ca. 38,5 m. Die amtliche Grundstücksgröße wird im Grundbuch mit 338 m² angegeben. Es ist im südwestlichen Grundstücksbereich mit einem Einfamilien-Reihenmittelhaus bebaut, welches mit den Nachbarbebauung eine geschlossene bauliche Reihe von insgesamt vier Wohnhäusern bildet. Nordöstlich wurde an dieses Wohnhaus ein Wohnraumanbau angebaut. Außerdem wurde im nordwestlichen Grundstücksbereich, entlang der nordwestlichen Grundstücksgrenze, eine Pkw-Garage mit angrenzendem Freisitz errichtet. Die verbleibenden Grundstücks- und Gartenflächen sind mit Rasen, Büschen und Sträuchern begrünt ohne, dass dabei eine gärtnerische Gestaltung zu erkennen ist.

Die Zufahrt zur Pkw-Garage auf dem Bewertungsgrundstück erfolgt unter anderen über die Grundstücke Flurstücke 474 und 23. Außerdem erfolgt eine Zufahrt zu den benachbarten Grundstücken Flurstücke 1602 und 1603 unter anderem über das Bewertungsgrundstück. Diesbezüglich sind in den jeweiligen Grundbüchern in Abteilung II (Lasten und Beschränkungen) gegenseitige Grunddienstbarkeiten in Form von Geh- und Fahrrechten dinglich gesichert.

Gemäß Bauart, Baustil und verwendeter Baustoffe (aus gebrannten Ziegelsteinen gemauerte Teil- eventuell, Ziegelmauerwerk, Holzbalkendecken etc.) wurde das Einfamilien-Reihenmittelhaus ursprünglich vermutlich im ersten Viertel des 20. Jahrhunderts errichtet. Erste Baugenehmigungsunterlagen in der Bauakte der Stadtverwaltung Nettetal zum Ausbau des Dachgeschosses datieren aus dem Jahr 1956. Weitere Objektunterlagen aus dem Jahr 1959 und 1966 weisen auf Änderungen am Wohnhaus, Fensteränderungen und die Verblendung der Frontfassade hin.

Das Einfamilien-Reihenmittelhaus wurde in teilunterkellerten, eingeschossiger Massivbauweise aus den seinerzeit vorherrschenden Baustoffen (gebranntes Ziegelmauerwerk, Holzbalkendecken etc.) errichtet. Das Dach ist ein Satteldach ausgebildet und mit Falzziegeln eingedeckt. Auf der südwestlichen Dachfläche wurden zusätzlich eine Dachgaube aufgesetzt. Die Dachentwässerung erfolgt über Dachrinnen und Fallrohre aus Zink und teilweise Kunststoff. Die Außenfassaden mit einem cremeweißen Klinkermauerwerk verblendet.

Mit Baugenehmigung aus dem Jahr 1983 wurde im nordwestlichen Grundstücksbereich eine Pkw-Garage errichtet.

Das Wohnhaus ist über eine Hauseingangstür an der südwestlichen Frontseite von der Süchtelner Straße aus zu betreten. Im Erdgeschoss befinden sich eine Eingangsdielen mit baujahrtypischer Holzterasse in das Dachgeschoss, ein Wohnzimmer mit einem angrenzenden Raum, der teilweise mit Sanitäreinrichtungen ausgestattet werden sollte, eine Küche mit innenliegendem Fenster zu einem Wohnraumanbau sowie ein Esszimmer. Im Dachgeschoss stehen eine Diele, drei Zimmer sowie ein PC zur Verfügung. Der nicht ausgebaute Spitzboden ist lediglich über eine einfache Einstiegsdroge zu erreichen. Im Gewölbe-Teilkeller steht ein Abstellraum zur Verfügung. Die Wohnfläche dieser Räumlichkeiten wurde bei einem überschlägigen Aufmaß vor Ort, mit einer für die Wertermittlung hinreichenden Genauigkeit, mit etwa 114 m² (ohne Terrassenfläche) ermittelt.

Nordöstlich schließt an das Wohnhaus ein nicht unterkellertes, eingeschossiger Wohnraumanbau mit Flachdach an. Für diesen Wohnraumanbau konnte in der Bauakte der Stadtverwaltung Nettetal jedoch keine Baugenehmigungen recherchiert werden! Die (nicht genehmigte) Wohnfläche dieses Anbaus wurde bei einem überschlägigen Aufmaß vor Ort, mit einer für die Wertermittlung hinreichenden Genauigkeit, mit etwa 37 m² ermittelt.

Fundamente/Bodenplatte:	Dem Baujahr entsprechend gemauert aus gebrannten Ziegelsteinen.
Kellermauerwerk:	Ziegelsteine
Außenwände:	Ziegelsteine
Innenwände:	Ziegelsteine, ggf. nachträgliche Änderungen als Leichtbau-Ständerwände.
Geschossdecken:	Holzbalkendecken
Dach:	Satteldach mit Falzziegeln. Anbau mit Flachdach (nicht genehmigt)
Hauseingangstür:	Kunststoffrahmen mit Isolierverglasung, vermutlich aus den 1980er Jahren.
Fenster:	Kunststoffrahmen (weiß) mit Isolierverglasung der ersten Generation. Im Dachgeschoss Dachflächenfenster, teilweise einfachste Dachluken.
Wandflächen:	Verputzt, tapeziert und gestrichen.
Deckenflächen:	Überwiegend verputzt, tapeziert und gestrichen, teilweise Holzvertäfelungen.
Fußböden:	Bodenfliesen, Laminatböden einfacher Qualität auf Dielenböden.
Innentüren:	Stahlzargen und Holztürblätter einfacher Art.

Sanitäreinrichtungen:

Im Erdgeschoss wurde ein Raum für den weiteren Sanitärausbau vorbereitet. Diese Maßnahme befindet sich derzeit jedoch in einem rohbauähnlichen Zustand.

Das Badezimmer im Dachgeschoss hat eine einfachste Dachluke. Der weitere Ausbau wurde vorbereitet. Diese Maßnahme befindet sich derzeit jedoch in einem rohbauähnlichen Zustand.

Eine separate Toilette im Dachgeschoss hat eine einfachste Dachluke. Es ist ausgestattet mit einem Stand-WC mit Druckspüler und einem Handwaschbecken. Die Wände sind mit Holz verkleidet, der Fußboden mit Laminat belegt. Insgesamt wird diese separate Toilette heutigen Ansprüchen nicht mehr gerecht.

Es ist zu erkennen, dass damit begonnen wurde das Bewertungsobjekt instandzusetzen, zu sanieren und zu modernisieren. So wurde damit begonnen die Elektroinstallationen, die Sanitäreinrichtungen sowie die Heizungsanlage zu erneuern und zu modernisieren. Fertiggestellt wurden diese Maßnahmen bisher jedoch nicht. Des Weiteren war bei der Ortsbesichtigung erkennbar, dass ich am Außenmauerwerk im Bereich des Gewölbe- Teilkellers deutliche Hinweise auf Feuchtigkeit mit Schimmelpilzbildungen abzeichneten, die Kunststofffenster mit Isolierverglasung der ersten Generation sowie die Hauseingangstür heutigen Ansprüchen kaum noch gerecht werden, einfachste Dachflächenfenster (Dachluken) heutigen Anforderungen nicht genügen und der Kaminkopf im Bereich des Spitzbodens augenscheinlich baufällig ist. Außerdem sollte die Statik des Dachstuhls und der Geschossdecken überprüft werden sowie die Dämmung des Dachgeschosses, bzw. der obersten Geschossdecke, an die heutigen Anforderungen angepasst werden. Auch sei dann dieser Stelle nochmal darauf hingewiesen, dass für die Errichtung des Wohnraumanbaus in der Bauakte der Stadtverwaltung Nettetal keine Baugenehmigung zu recherchieren war.

Zusammengefasst muss das Bewertungsobjekt als **insgesamt kernsanierungsbedürftig** bezeichnet werden.

Das gesamte Verkehrswertgutachten kann beim Amtsgericht Nettetal nach vorheriger telefonischer Absprache eingesehen werden.

Verkehrswert: 140.000,00 €

