

Exposé

Erdgeschosswohnung in Düsseldorf-Garath

3,5-Zimmer-Eigentumswohnung mit unverbaubarem Waldblick-inkl. Tiefgarageneinstellplatz



Objekt-Nr. OM-439353

Erdgeschosswohnung

Verkauf: **205.000 €**

Emil-Barth-Strasse 145
40595 Düsseldorf-Garath
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1966	Übernahmedatum	01.05.2026
Etagen	8	Zustand	renovierungsbedürftig
Zimmer	3,50	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	77,00 m²	Badezimmer	1
Nutzfläche	78,00 m²	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Fernwärme	Tiefgaragenplätze	1
Hausgeld mtl.	406 €	Heizung	Sonstiges
Übernahme	ab Datum		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Optimal geschnittene 3,5-Zimmer-Eigentumswohnung mit unverbaubarem Waldblick / Landschaftsschutzgebiet in Garath-Südwest. Hochparterre links, inkl. Tiefgarageneinstellplatz. Provisionsfrei, da privater Direktverkauf vom Eigentümer ohne Makler. Als Kapitalanlage oder aber zur Selbstnutzung.

Zimmer: 3,5 (Wohnzimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Essdiele, Loggia)

Etage: Hochparterre links. Küche teilmöbliert / Badezimmer mit Dusche und Badewanne /

Separates WC / Loggia (7,7 m²) Westseite -herrlicher Blick ins Grüne und den angrenzenden Wald (Naturschutzgebiet) / Parkett in der Diele sowie im Wohnzimmer und im Essbereich. Hausgeld 406 € setzt sich zusammen aus € 207 Betriebskosten + derzeit € 199 Rücklagenzuführung. Grundsteuer € 253,52 p.a.

Abstellkammer in der Wohnung

Kellerraum

Fahrradabstellraum

Tiefgarageneinstellplatz inklusive

Ausstattung

Fußboden:

Parkett, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Keller, Aufzug, Duschbad, Gäste-WC

Lage

Die Emil-Barth-Strasse ist eine Ringstraße und wird überwiegend nur von den Anwohnern bzw. einem Bus befahren. Die Wohnung liegt zurückversetzt von der Straße und zeichnet sich durch ruhige Wohnverhältnisse am Waldrand/Naturschutzgebiet (direkt hinter dem Haus) aus.

Die Wohnung liegt im Hochparterre mit Loggia zum Garten und zum Wald in einem Mehrfamilienhaus (8 Geschosse), eingebettet in eine großzügige, gepflegte Grünanlage. Dass Gebäude wird überwiegend von sorgfältigen Eigentümern bewohnt und beinhaltet Hausmeister-, Garten- und Reinigungsservice.

Der Stadtteil Garath befindet sich ca. 13 Kilometer südlich vom Stadtzentrum Düsseldorf entfernt. Er zeichnet sich durch seine gute Anbindung und Infrastruktur aus. Der Düsseldorfer Hauptbahnhof ist mit der S-Bahn in 16 Minuten direkt zu erreichen. Der Garather Wald mit Schloss Garath sind die Highlights des Stadtteils.

Das Umfeld ist durch eine lockere Bebauung mit Einfamilien- und Mehrfamilienhäusern und großzügige Grünbereiche und Hausgärten geprägt. Die Lage der Wohnung ist zugleich durch unmittelbare Nähe zum grünen Erholungsgebiet wie durch optimale Stadtnähe gekennzeichnet.

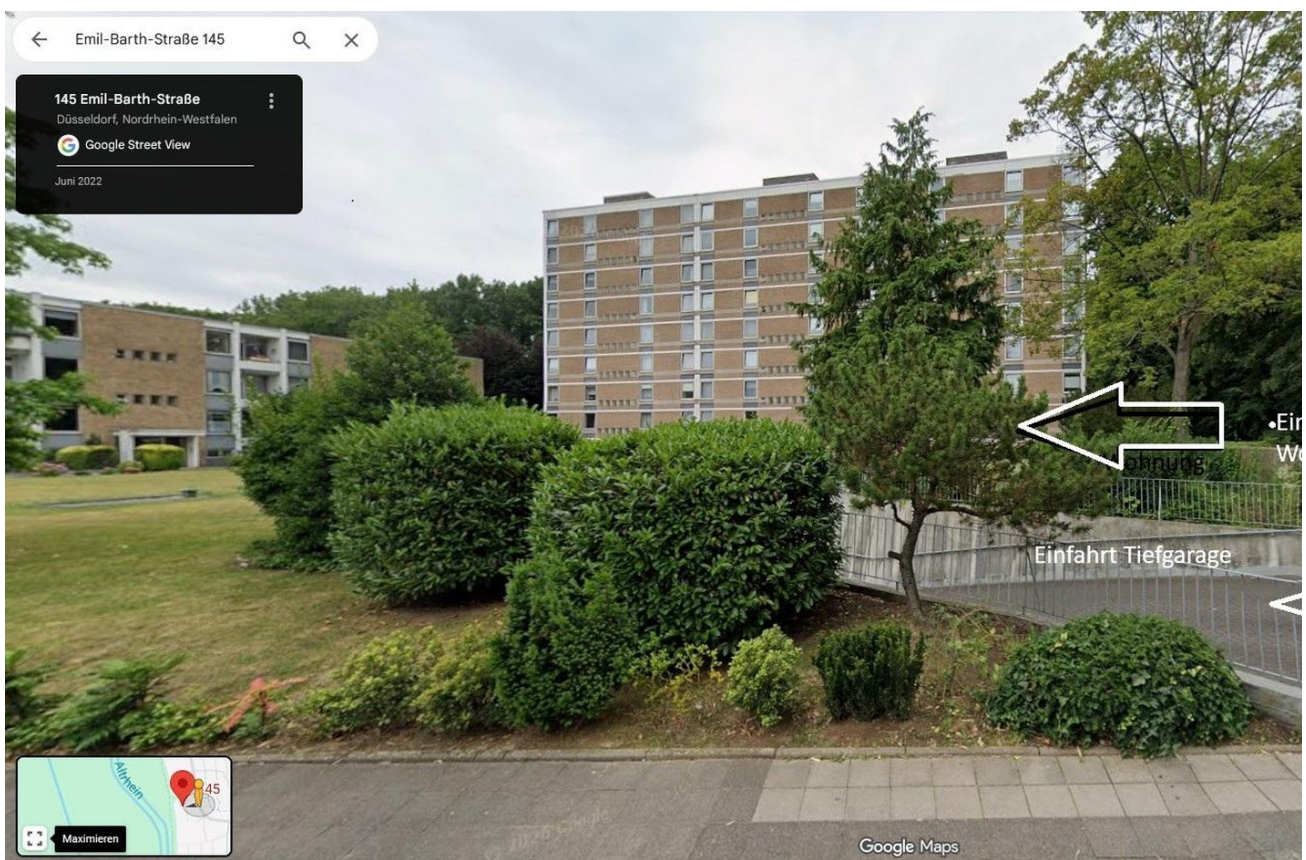
Infrastruktur:

Apotheke, Allgemeinmediziner, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

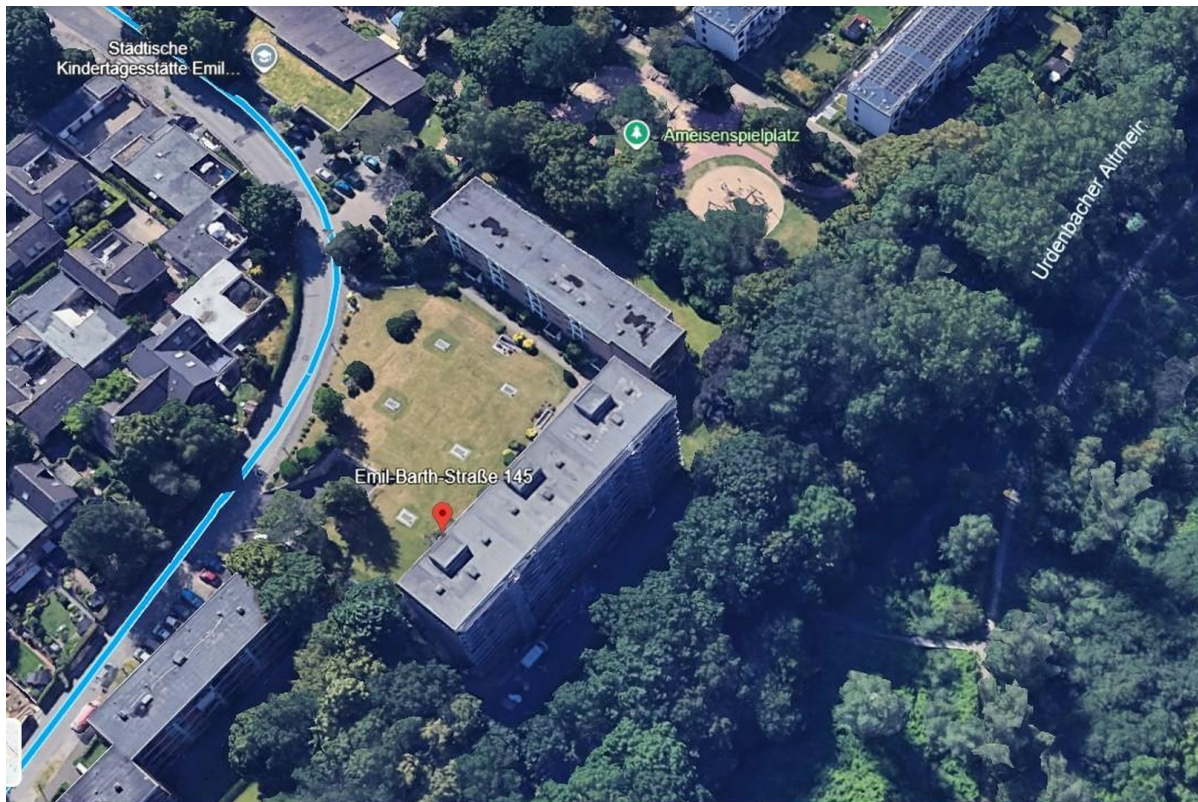
Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	122,10 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Haus mit Tiefgaragenzufahrt

Exposé - Galerie



Zurückgesetzte Strassenlage



Wohnzimmer Schrägsicht

Exposé - Galerie



Wohnzimmer Tiefensicht



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Essdiele Sicht Richtung Straße



Essdiele Ausgang Loggia/Wald

Exposé - Galerie



Kinderzimmer



Küche mit Fenster zur Loggia

Exposé - Galerie



Bad Badewanne mit Dusche



Loggia mit Waldblick

Exposé - Galerie

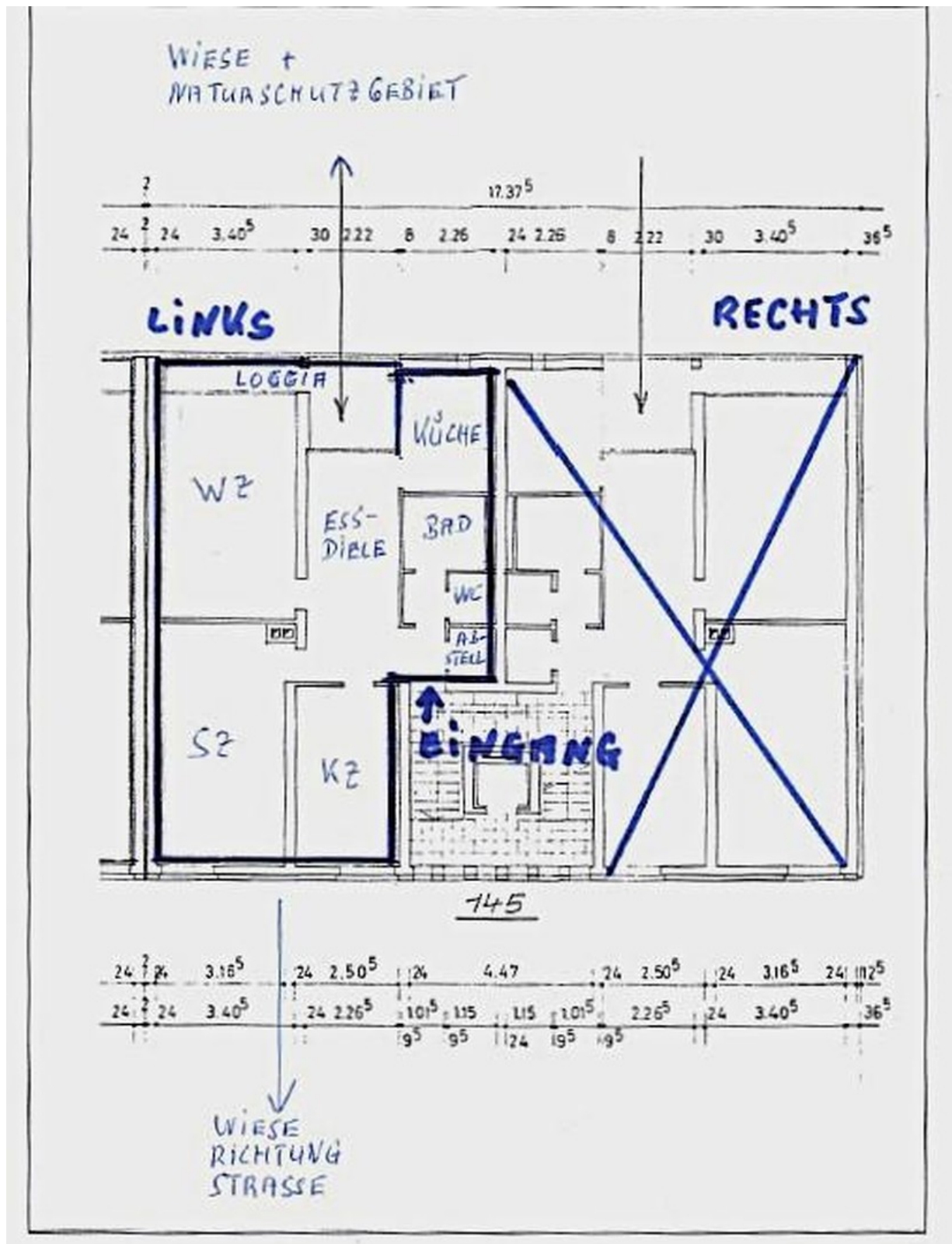


Blick von Loggia in den Wald



Gebäuderückseite

Exposé - Grundrisse



Grundriss

Exposé - Anhänge

1. Nähere Einzelheiten

Anschlüsse

Das Grundstück verfügt über Anschlüsse an Wasser, Kanal, Fernwärme, Kabelanschluss und elektrischen Strom.

3. Gebäudebeschreibung (vgl. Anlage 6 bis 12)

3.1 Allgemeine Merkmale

Art der Aufbauten

Die Wohnanlage, bestehend aus einem achtgeschossigen Gebäuderiegel mit drei aneinandergereihten Häusern sowie einem dreigeschossigen Gebäuderiegel, ebenfalls mit drei aneinandergereihten Häusern; diese jeweils voll unterkellert mit Flachdach und entsprechend Grundakteneinsicht aufgeteilt in 65 Wohneinheiten; auf dem vorgelagerten Flurstück 693 befindliche Tiefgarage.

Die zu bewertende Einheit befindet am Kopfende des achtgeschossigen Gebäuderiegels.

Bewertungsbaujahr

Die Bauakte ließ ich am 28.04.2005 einsehen. Danach wurden die Aufbauten zwischen 1964 und 1966 errichtet.

Die Abgeschlossenheitsbescheinigung wurde am 05.01.1965 ausgestellt.

Ich übernehme das Fertigstellungsjahr oder als **Bewertungsbaujahr 1966**.

3.2 Ausstattung und Ausführung

Hinweis

Die nachfolgenden Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattungsmerkmale, die anlässlich der Ortsbeichtigung festgestellt wurden. Teilbereiche können hiervon abweichend ausgeführt sein.

3.2.1 Gemeinschaftseigentum

Konstruktion	Massivbauweise mit konstruktiv ausgeführten Mauerwerkswänden und Stahlbetondecken.
Fassade	Überwiegend verlinkerte, horizontal gegliederte Fassade mit in Waschbeton verkleideten Bändern im typischen 1960/70er Jahre-Stil; gartenseitig integrierte Balkone; der Kellergeschossbereich verputzt und gestrichen.
Dach	Flachdachkonstruktion.
Fenster	Überwiegend isolierverglaste Kunststoffenster.
Hauseingang	Auf der Kellergeschossebene befindlicher Zugang über sechsstufige Betontreppe mit Stahlgeländer; Vordach in Stahlkonstruktion mit Blecheindeckung; Hauseingangstürelement in Alu-Natur mit Isolierverglasung; integrierte Klingel- und Gegensprechanlage; Eingangsbereich mit Natursteinboden; Wände in gestrichenem Reibeputz; innenliegende Briefkästen.
Treppenhaus	Massiv mit in Naturstein belegten Stufen, die Podeste und Flure in Kunststein belegt; Stahlgeländer mit Mipolamhandlauf; Belichtung über einfach verglaste Fenster in Ornamentglas.
Aufzugsanlage	Im Treppenauge befindlicher 4-Personen-Aufzug mit 300 kg Tragkraft; Baujahr 1965; Zugangstür in gestrichenem Stahl; Innenkabine komplett in Holzdekor verkleidet; Boden in Teppichware; Schalttableau in gebürstetem Blech.
Wohnungseingangstüren	Glatte Naturholztürblätter mit Spion in gestrichenen Stahleckzargen.
Heizungsanlage	Fernwärmebefeuerte zentrale Warmwasserheizung.
Warmwasserversorgung	Zentral über Heizungsanlage.
Keller	Abgang über das allgemeine Treppenhaus sowie den Aufzug; Boden in Estrich; Wände und Decken geweißt; gestrichene Stahltür; holzlattenabgeschlagene Wohnungskeller.

Gemeinschaftsanlagen	Den Bewohnern steht ein Fahrradabstellraum zur Verfügung. Der Kellerbereich ist, soweit augenscheinlich ersichtlich, trocken.
Tiefgarage	Erschließung von der Emil-Barth-Straße über breite, in Betonverbundsteinpflaster befestigte Zu- und Ausfahrtsrampe mit seitlichen, gestrichenen Betonstützwänden; elektrisch betriebenes Alu-Segmenttor mit Schlüsselschaltung; Boden in Estrich; Wände, Stützen und Decken geweißt; mechanische Entlüftung, natürliche Belüftung; normal anfahrbare Stellplätze.
Besondere Bauteile	Eingangsvordach; Aufzugsanlage. Sie werden in den Wertansätzen des Sach- und Ertragswertverfahrens angemessen berücksichtigt.
3.2.2 Sondereigentum Wohnung Nr. 33	
Innentüren	Glatte Türblätter in weiß gestrichenem Holz in entsprechenden Zargen.
Fußböden	Wohn-/Essbereich in Eiche-Mosaikparkett, ansonsten überwiegend PVC.
Innenansichten	Wand- und Deckenflächen verputzt, in Raufaser tapeziert und gestrichen in durchschnittlicher Ausführungsqualität.
Fenster	Gartenseitig abweichend von den oben beschriebenen erneuerte, alu-beschichtete Fenster mit Isolierverglasung.
Heizung	Gestrichene Stahlheizkörper mit Regelventilen.
Sanitäre Ausstattung	Badezimmer mit Einbauwanne, Stand-WC mit Hängespülkasten sowie einem in eine braune Porzellanplatte mit Unterschrank eingelassenen, ovalen Waschbecken; halbhohes, grünliche Wandverfliesung; Kölner Lüftung. Gästetoilette mit Stand-WC und Hängespülkasten sowie kleinem Handwaschbecken; halbhohes Wandverfliesung, oberhalb Raufaser tapeziert und gestrichen; Kölner Lüftung.

Elektroinstallation	Unterputzanlage in durchschnittlicher Ausstattungsqualität; Klingel- und Gegensprechanlage zur Hauseingangstür.
Besondere Bauteile	Loggia mit keramischen Bodenfliesen; gemauerte, gestrichene Betonbrüstung, zum Teil abgemauert zur Aufnahme von Blumenkübeln. Diese wird im Sach- und Ertragswertverfahren angemessen berücksichtigt.
Wohnungskeller	Der Kellerraum ist holzlattenabgeschlagen; Boden in Estrich; er befindet sich an der in Plan Anlage 6 ausgewiesenen Stelle.
Sondernutzungsrecht	Wie bereits unter Ziffer 1.3 ausgeführt, besteht zugunsten des Bewertungsobjekts ein Sondernutzungsrecht an dem aus Plan Anlage 9 ersichtlichen Tiefgaragen-Einstellplatz Nr. 33 in der Sammeltiefgarage; normale Ausführung; gut befahrbar. Ich berücksichtige das Sondernutzungsrecht bei der Wertermittlung mit einer pauschalen Zulage von 5.000 €
3.3 Zustand	
Hinweis	Über den Augenschein hinausgehende Untersuchungen auf pflanzliche oder tierische Schädlinge sowie gesundheitsschädliche Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.
Gemeinschaftseigentum	Der Bau- und Unterhaltungszustand ist dem Baujahr entsprechend befriedigend. Schäden, die über die Alterswertminderung anteilig hinausgehen, habe ich nicht festgestellt. Eine telefonische Rücksprache mit der Hausverwaltung ergab, dass die Situation der Eigentümergemeinschaft soweit in Ordnung ist. Sie verfügt über eine sehr hohe Instandhaltungsrücklage, so dass etwaige Maßnahmen hierüber problemlos finanziert werden können.

Sondereigentum	Der Bau- und Unterhaltungszustand ist ebenfalls dem Baujahr entsprechend befriedigend. Schäden, die über die Alterswertminderung anteilig hinausgehen, habe ich auch hier nicht festgestellt.
Belichtungsverhältnisse	Befriedigend.
Grundrissliche Lösung	Den heutigen Wohnverhältnissen entsprechende, funktional geschnittene Wohnung.

3.4 Allgemeine Beurteilung der Liegenschaft

Eine ca. 78 m² große Wohnung mit drei Zimmern, Küche, Diele, Bad, WC sowie Loggia im ~~Erdgeschoss~~ ^{HOCH PARTERRE} einer Großwohnanlage nebst Sondernutzungsrecht an einem Tiefgaragen-Einstellplatz, das Ganze in dem Baujahr entsprechender Ausführungs- und Ausstattungsqualität auf einem rechteckähnlich geschnittenen Gesamtgrundstück in mittlerer Wohnlage des Stadtteils Garath bei befriedigender Kfz- und Nahverkehrs- sowie der Randlage entsprechender Einkaufsanbindung.

4. Wertbestimmende technische Daten

Die nachfolgend aufgeführten Daten wurden von mir mit dem für den Wertermittlungszweck ausreichenden Genauigkeitsgrad in Anlehnung an die BauNVO, die DIN 277 (Ausgabe 1987) sowie 283 bzw. die II. BV ermittelt. Aufgrund möglicher Abweichungen von diesen Vorschriften können sie lediglich als Grundlage für die hier vorgenommene Verkehrswertschätzung dienen.

4.1 GRZ (Grundflächenzahl)

anrechenbare Bauflächen zu Grundstücksfläche (überschlägig gemäß Katasterplan)

- Summe der anrechenbaren Bauflächen
618 m² + 636 m² = 1.254 m²

$$\frac{1.254 \text{ m}^2}{6.705 \text{ m}^2} = \underline{\underline{0,2}}$$

- Grundstückgröße (Gesamtgrundstück)

4.2 GFZ (Geschossflächenzahl)

Summe Geschossflächen zu Grundstücksfläche (überschlägig gemäß Katasterplan)

- Summe Bruttogeschossfläche	
4.944 m ² + 1.908 m ² = 6.852 m ²	6.852 m ²
	<u> </u> = <u>1,0</u>
- Grundstücksgröße (Gesamtgrundstück)	6.705 m ²

4.3 Wohnfläche

Es liegt keine Berechnung vor. Ich ermittle die Wohnfläche daher anhand der vorhandenen Unterlagen unter Berücksichtigung eines 3%igen Putzabzuges, wobei fehlende Maße herausgemessen oder plausibel ergänzt wurden. Die von mir ermittelten Flächen stimmen mit der Gesamtflächenangabe in der Teilungserklärung überein. Ich erhalte:

- Wohnfläche Wohnung Nr. 33	
Zimmer 1	17,67 m ²
Zimmer 2	17,50 m ²
Zimmer 3	10,45 m ²
Küche	6,58 m ²
Diele	13,12 m ²
Bad	5,43 m ²
WC	2,35 m ²
Abstellraum	1,39 m ²
Loggia	anteilig zu 50 % <u>3,87 m²</u> 78,36 m ² oder rund <u>78 m²</u>

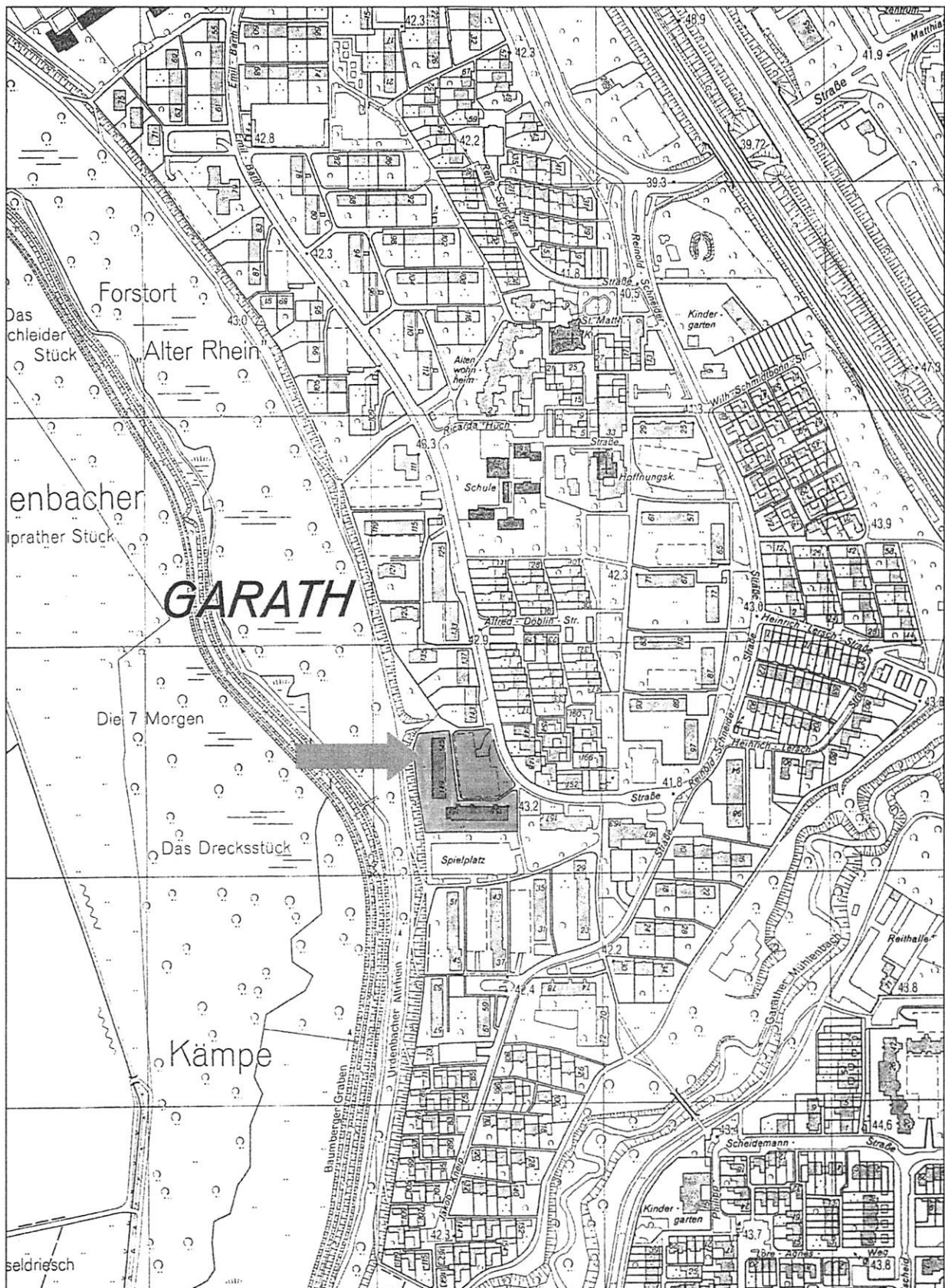
4.4 Brutto-Grundfläche

Sie ermittle ich anhand des Ausbauverhältnisses der Brutto-Grundfläche zur Wohnfläche in Anlehnung an Tabellenwerte der Bewertungsliteratur, das ich auf 1,44 schätze. Damit erhalte ich für die

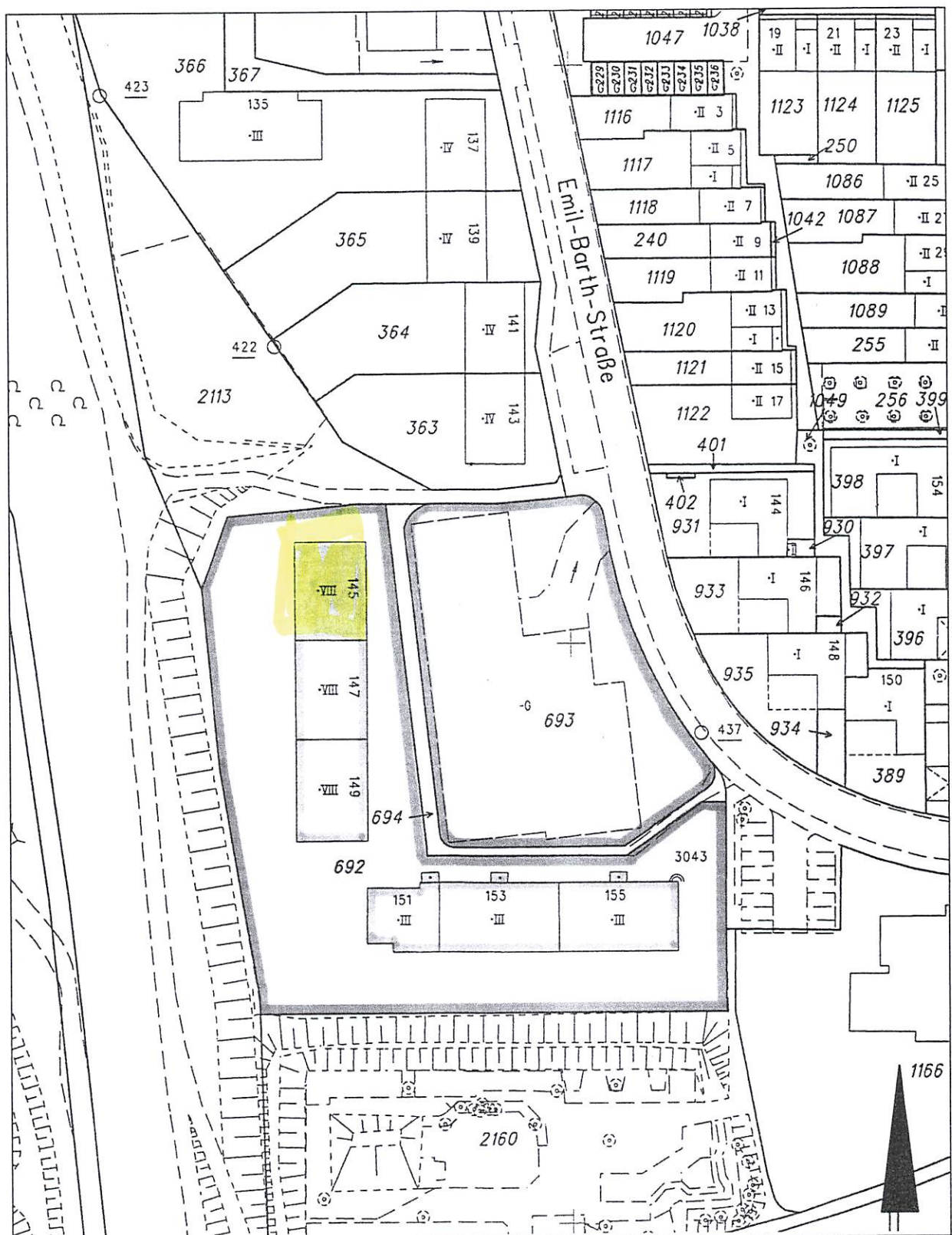
- Wohnung Nr. 33	
78,36 m ² (inklusive Loggia) x 1,44 =	112,84 m ² oder rund <u>113 m²</u>

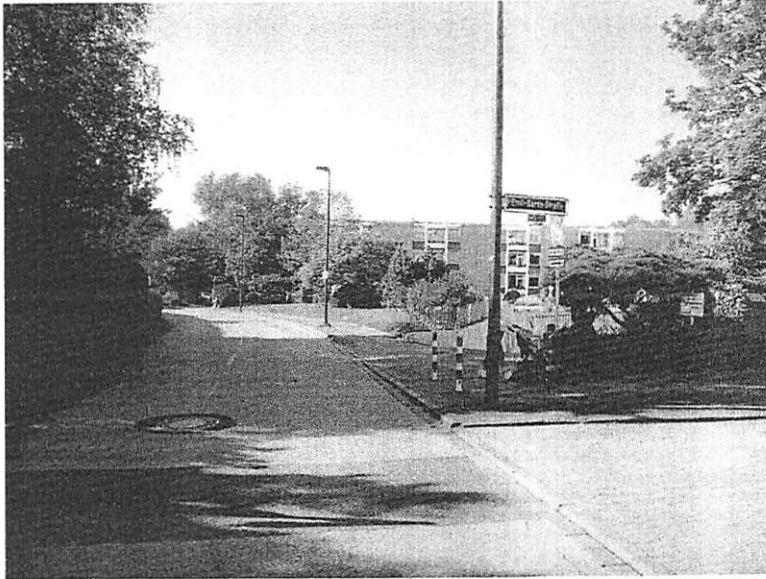
4.5 Alterswertminderung nach Ross

Bewertungsbaujahr	1966
Gesamtnutzungserwartung	80 Jahre
Alter	39 Jahre
wirtschaftliche Restnutzungsdauer	41 Jahre
Alterswertminderung	36,3 %



AUSZUG AUS DER DEUTSCHEN GRUNDKARTE

**KATASTERPLAN 1:1000**



**Emil-Barth-Str.
Richtung Süd**



**Emil-Barth-Str.
Richtung Nord**



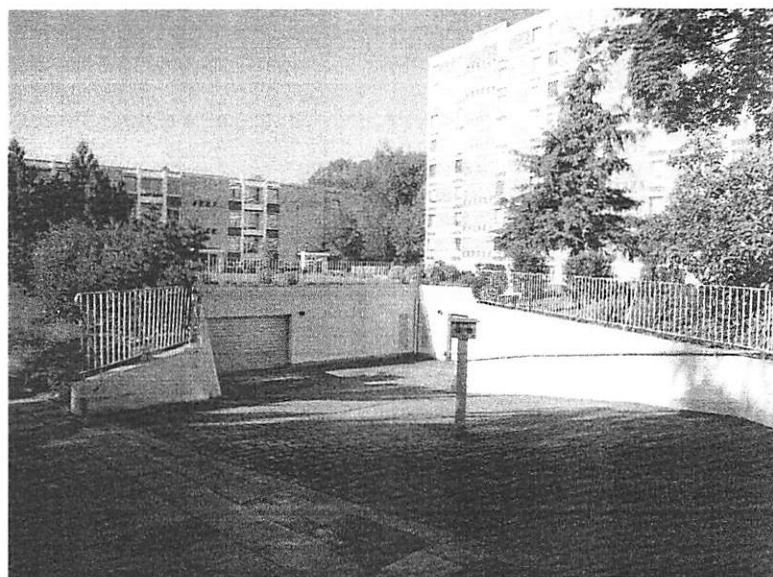
Ansicht Straße



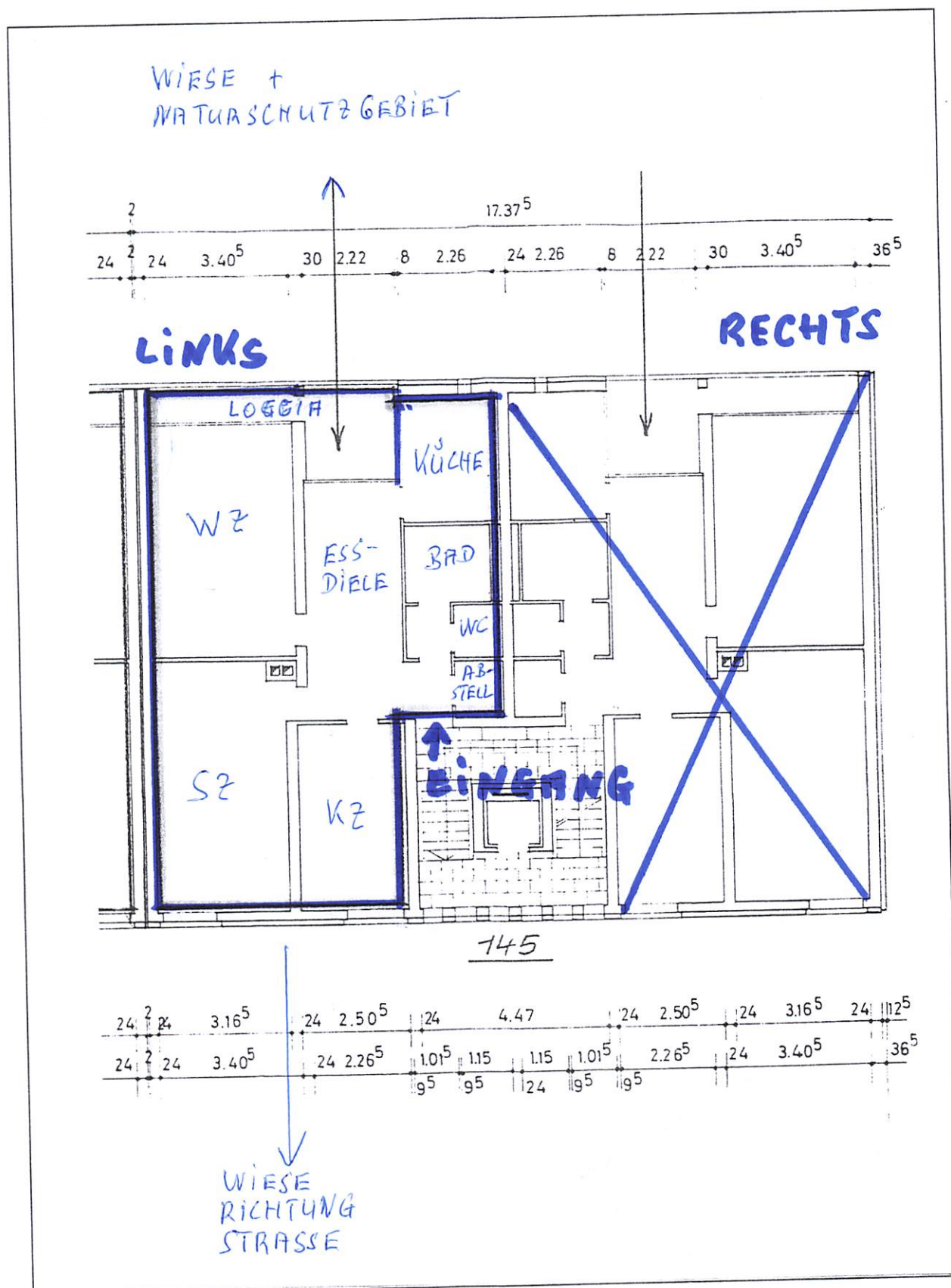
Ansicht Garten



Hauseingang



Tiefgaragenrampe



ERDGESCHOSS