

# Exposé

## Doppelhaushälfte in Willich Schnäppchen zum Blind Buy



Objekt-Nr. OM-469509

### Doppelhaushälfte

Verkauf: **165.000 €**

Ansprechpartner:  
Bahadir Güctekin

Lindenstr. 44  
47877 Willich  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1930	Übernahmedatum	31.12.2026
Grundstücksfläche	327,00 m <sup>2</sup>	Zustand	renovierungsbedürftig
Zimmer	5,00	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	80,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	2
Energieträger	Gas	Garagen	1
Übernahme	ab Datum	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein Einfamilienhaus in ruhiger und familienfreundlicher Wohnlage von Willich-Anrath. Der Verkauf erfolgt direkt vom Eigentümer – ohne Maklercourtage.

Das Wohnhaus verfügt laut Bauakte über eine Wohnfläche von ca. 80 m<sup>2</sup>. Zusätzlich wurde ein Anbau errichtet, der baurechtlich nicht genehmigt ist und daher nicht in der offiziellen Wohnfläche berücksichtigt wird.

Das Objekt bietet eine solide Grundlage für Käufer, die sich den Traum vom Eigenheim nach eigenen Vorstellungen verwirklichen möchten. Die Ausstattung entspricht einem einfachen Standard, sodass Modernisierungs- und Renovierungsmaßnahmen eingeplant werden sollten.

Das Dachgeschoss ist nicht ausbaufähig.

## Ausstattung

Verkauf direkt vom Eigentümer – keine Maklerprovision

Einfache Ausstattung

Gäste-WC mit Dusche

Vollbad im Obergeschoss

Dachgeschoss nicht ausbaufähig

Laut Bauakte ca. 80 m<sup>2</sup> Wohnfläche

Vorhandener Anbau ohne baurechtliche Genehmigung

Das Objekt wurde im Rahmen einer Zwangsversteigerung erworben.

Ein gerichtliches Verkehrswertgutachten liegt vor und wird Kaufinteressenten gerne zur Verfügung gestellt. Es enthält umfangreiche Informationen zum Objekt.

Hinweis: Im Gutachten befindet sich nach unserer Kenntnis ein Fehler. Laut Bauakte besteht die Geschossdecke zwischen Erd- und Obergeschoss aus Beton. Nach Angaben des früheren Eigentümers handelt es sich tatsächlich um eine Holzbalkendecke. Eine Gewähr für diese Angabe kann nicht übernommen werden.

Eine Besichtigung des Gebäudeinneren ist erst ab dem 31.12. möglich. Außenbesichtigungen können nach Absprache erfolgen.

Hinweis: Die Angaben beruhen teilweise auf den vorliegenden Unterlagen sowie Informationen des Vorbesitzers. Sämtliche Angaben erfolgen nach bestem Wissen, jedoch ohne Gewähr. Interessenten erhalten auf Wunsch das gerichtliche Gutachten zur eigenen Prüfung.

### **Fußboden:**

Laminat

### **Weitere Ausstattung:**

Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Gäste-WC

## Lage

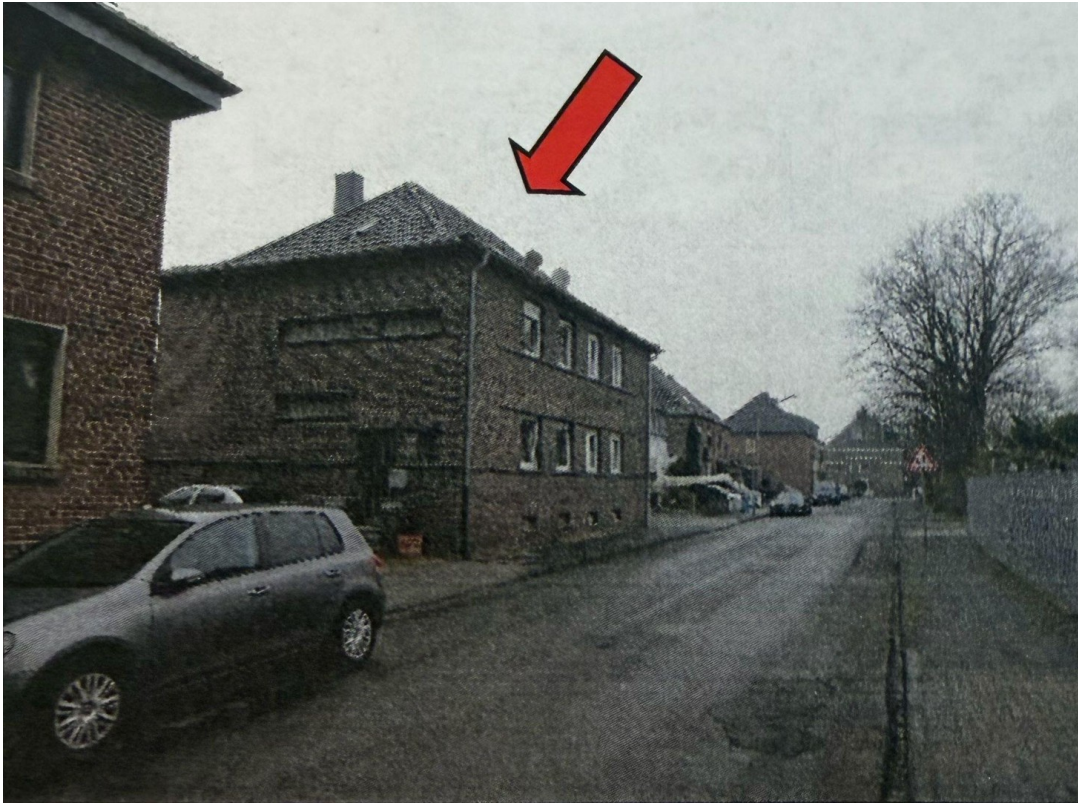
Die Immobilie befindet sich in der Lindenstraße 44 im beliebten Willicher Ortsteil Anrath. Die Umgebung zeichnet sich durch eine ruhige Wohnatmosphäre, viel Grün und eine hervorragende Infrastruktur aus. Anrath verbindet ländliches Wohnen mit einer sehr guten Anbindung an die Städte Krefeld, Mönchengladbach und Düsseldorf. Über die nahegelegenen Autobahnen A44 und A52 sowie den Bahnhof Anrath sind sowohl Berufspendler als auch Familien bestens angebunden.

Besonders attraktiv ist die Lage für Familien. Mehrere Kindertagesstätten befinden sich in der Nähe, darunter die KiTa Furthstraße, die KiTa Huiskensstraße sowie die KiTa LOK. Ebenfalls

gut erreichbar sind die Albert-Schweitzer-Grundschule, die Willy-Graf-Realschule und das Lise-Meitner-Gymnasium. Dadurch sind kurze Wege vom Kindergarten bis zum Abitur möglich.

Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Restaurants sowie Freizeit- und Sportangebote befinden sich ebenfalls in unmittelbarer Umgebung und unterstreichen die hohe Wohnqualität dieses beliebten Ortsteils.

# Exposé - Galerie



Aussenansicht 1



Aussenansicht 2

# Exposé - Galerie



Rückseite



Aussenansicht 3

# Exposé - Galerie



Treppen



Wohnzimmer

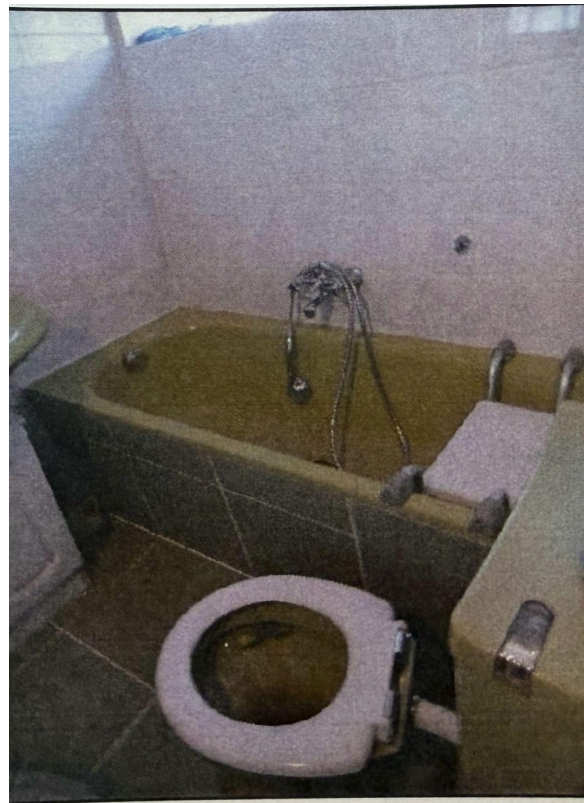
# Exposé - Galerie



Küche



Dusche mit Gäste WC EG



Badezimmer OG

# Exposé - Galerie



Garten



Anbau ungenehmigt



Gasheizung

# Exposé - Galerie

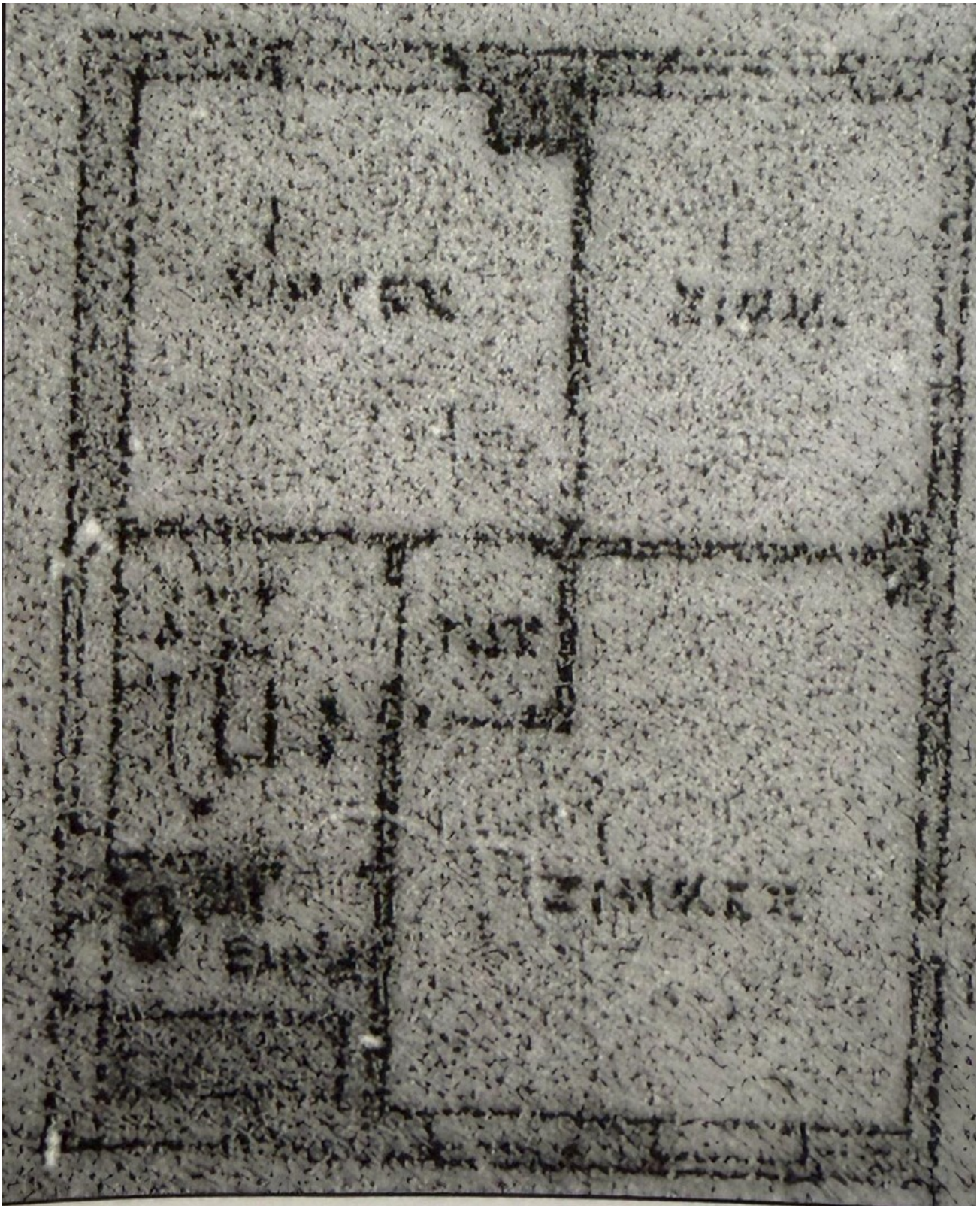


Stromkasten



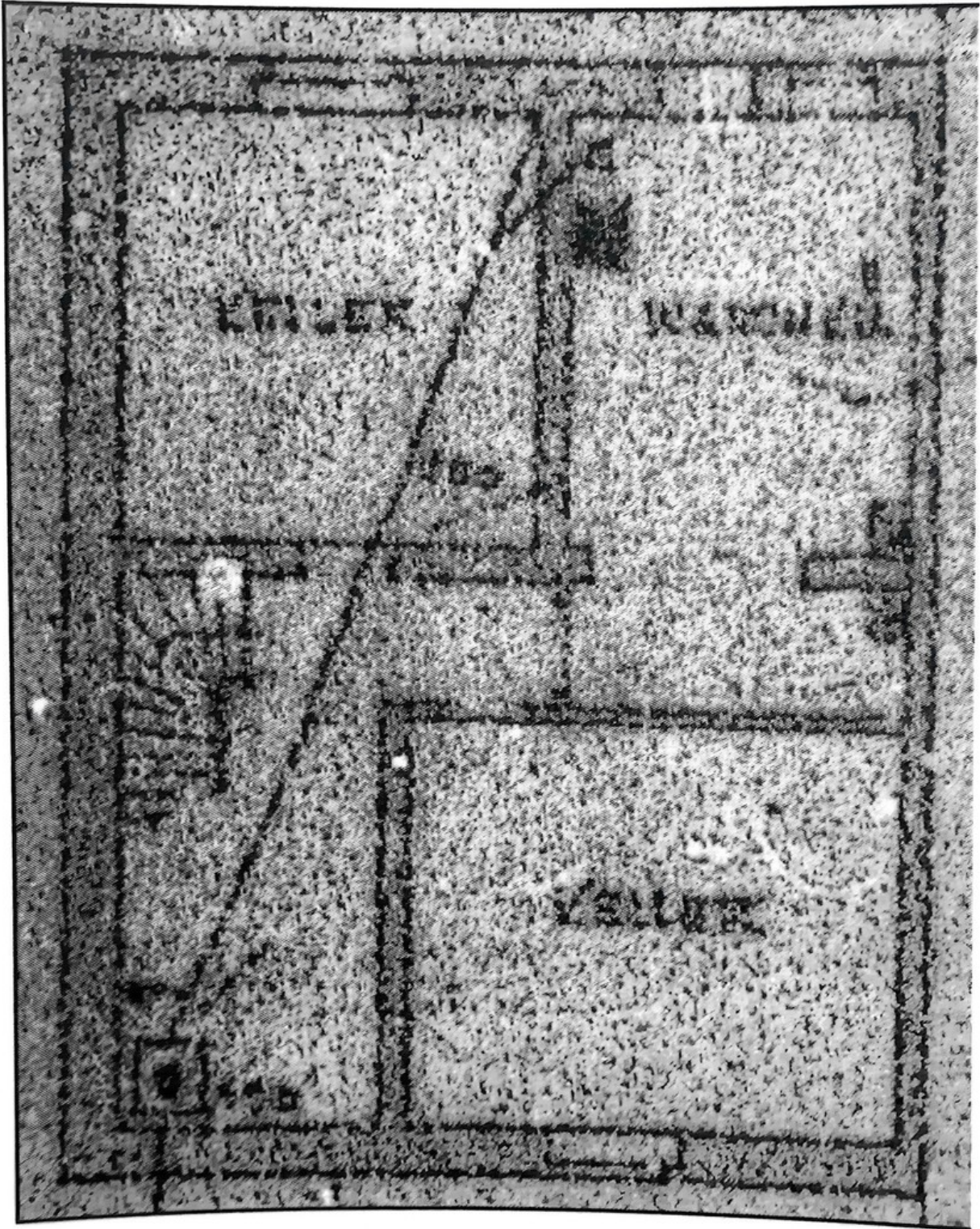
Garage

# Exposé - Grundrisse



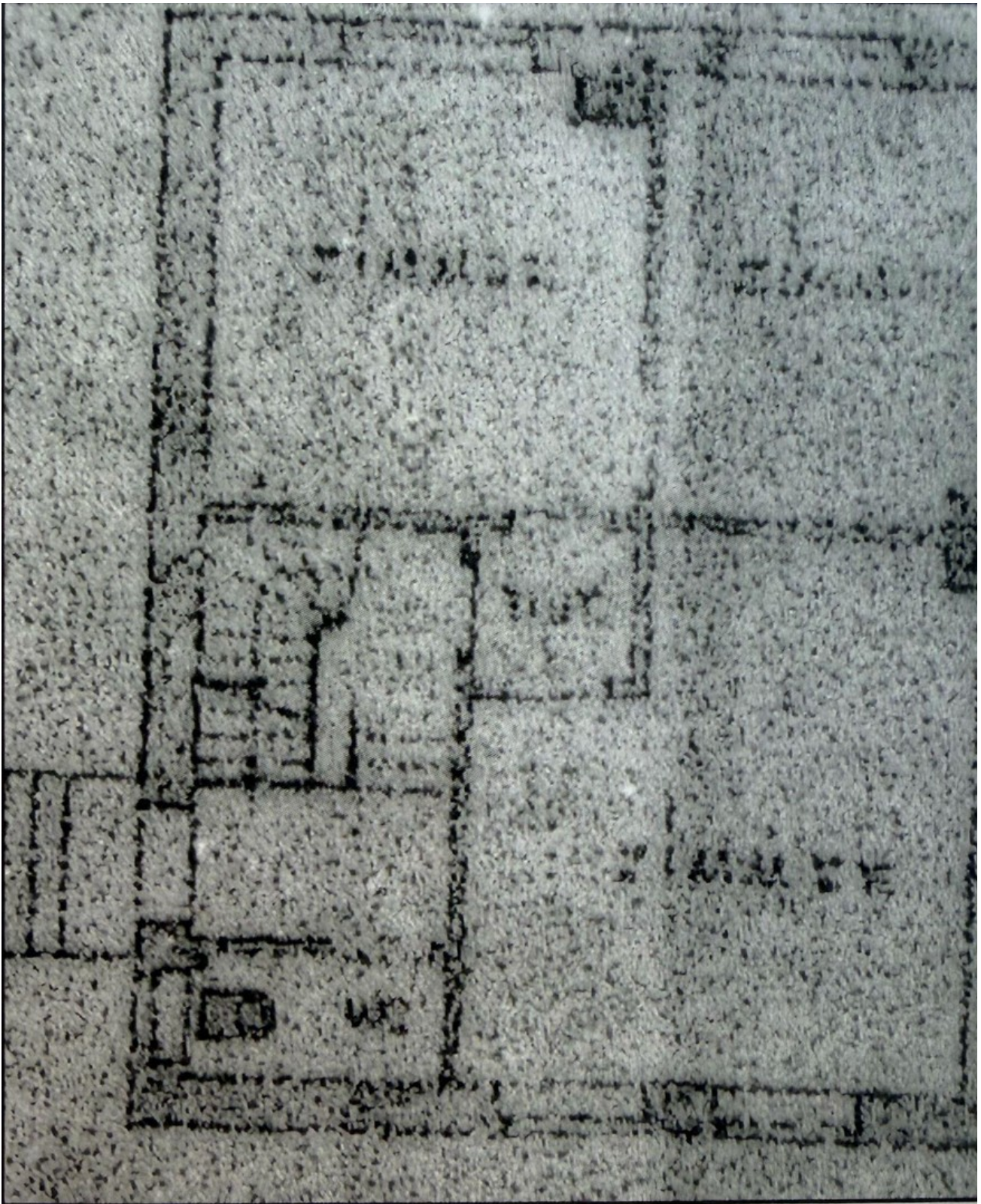
Grundriss OG

# Exposé - Grundrisse



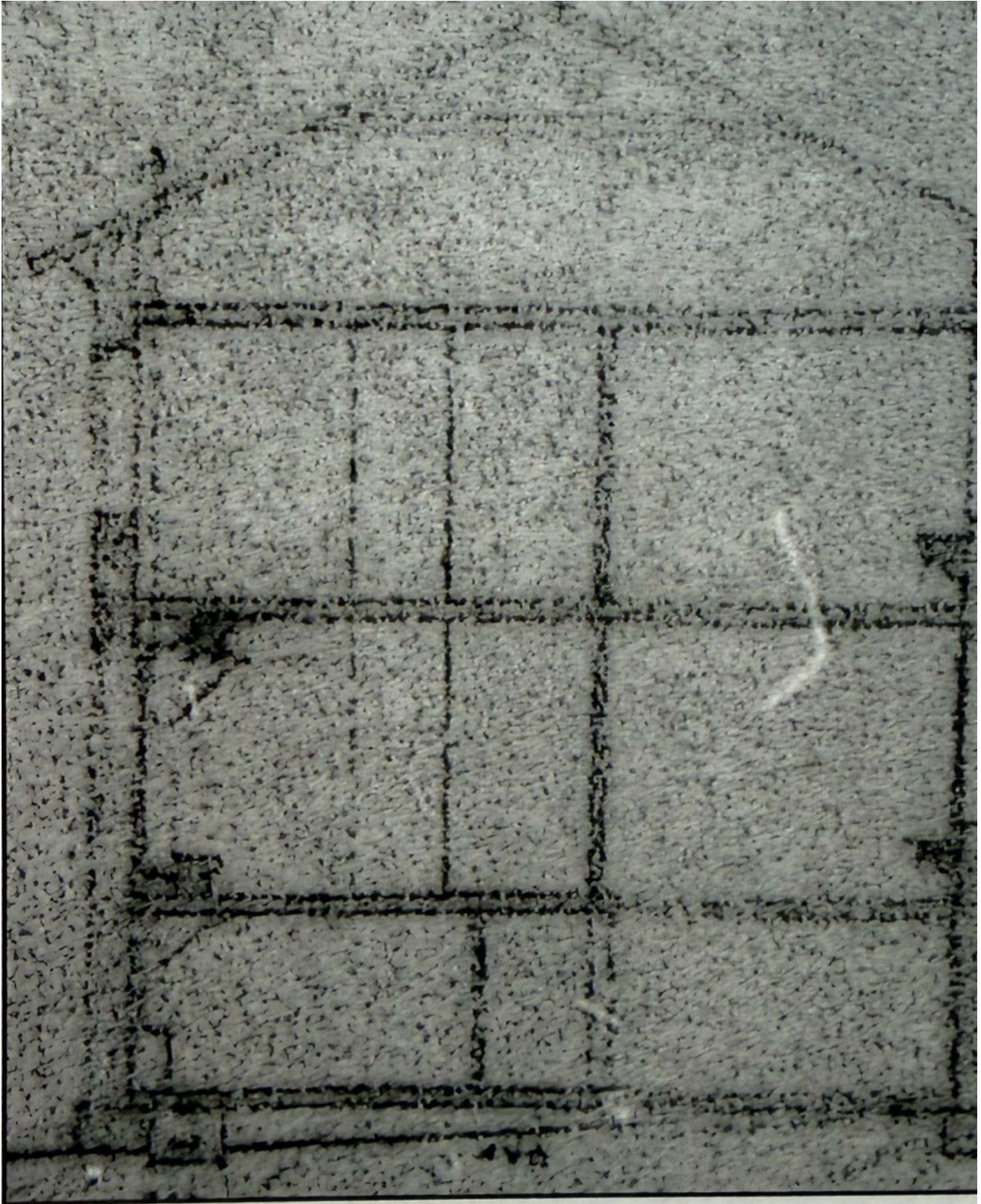
Grundriss Keller

# Exposé - Grundrisse



Grundriss EG

# Exposé - Grundrisse



Schnitt

# Exposé - Anhänge

## 1. Städtische Auskünfte



**Unsere Servicezeiten:**  
Mo. – Fr. 8 – 17 Uhr  
und nach Vereinbarung

**Es berät Sie:**  
Herr Stoll

Zimmer: 2213  
Telefon: 02162 39-1408  
Fax: 02162 39-1857  
E-Mail: harald.stoll  
@krels-viersen.de

Aktenzeichen: 66/2 ALA 2024-74

Viersen, 09.02.2024

Kreis Viersen • Rathausmarkt 3 • 41747 Viersen

Immobilien Bewertung Ohlsen  
Hammersteinstraße 20  
47807 Krefeld

**Antrag vom 05.02.2024 auf Auskunft aus dem Kataster über altlastverdächtige Flächen und Altlasten für das Grundstück:**

**Gemarkung Anrath, Flur 17, Flurstück 84 - Lindenstraße 44 in 47877 Willich**  
Aktenzeichen Auskunft: 2024-74

Sehr geehrte Damen und Herren,

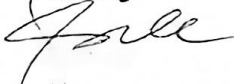
das o.g. Grundstück ist nach dem derzeitigen Stand nicht im Kataster über altlastverdächtige Flächen und Altlasten des Kreises Viersen erfasst. Über das o.g. Grundstück liegen mir keine bodenschutzrechtlichen Daten gemäß § 8 Landesbodenschutzgesetz Nordrhein-Westfalen vor.

Es wird darauf hingewiesen, dass im vorgenannten Kataster nur solche Flächen geführt werden, über die der katasterführende Stelle konkrete Anhaltspunkte bekannt sind, die den hinreichenden Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast begründen. Somit kann kein Anspruch auf Vollständigkeit erhoben werden. Diese Auskunft beinhaltet daher keine Gewähr, dass ein Grundstück frei von schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten ist. Durch diese Auskunft wird eine spätere Erfassung eines Grundstücks im Kataster über altlastverdächtige Flächen und Altlasten nicht ausgeschlossen. Eine letztendliche Sicherheit, ob auf einem Grundstück schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten vorliegen, kann nur durch die Durchführung einer entsprechenden orientierenden Untersuchung gemäß § 12 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung durch einen Sachverständigen im Sinne des § 18 des Bundes-Bodenschutzgesetzes oder eine Person mit vergleichbarer Sachkunde erfolgen.

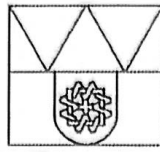
Diese Auskunft ergeht gebührenfrei.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

  
Stoll

Seite 1 von 1



# STADT WILLICH

---

## DER BÜRGERMEISTER

(Stadt Willich GB II/6 – 47875 Willich)

Immobilien Bewertung Ohlsen  
Herrn Dipl.-Ing. Klaas Jürgen Ohlsen  
Hammersteinstraße 20  
47807 Krefeld

Technisches Rathaus  
Rothweg 2, 47877 Willich-Neersen  
**Briefanschrift:** Stadt Willich, 47875 Willich  
**Geschäftsbereich:** Landschaft und Straßen  
**AnsprechpartnerIn:** Frau Bode  
**Zimmer:** 209 **Telefon:** 949-315  
**E-Mail:** jennifer.bode@stadt-willich.de  
**Fax:** 949-331  
**Mein Zeichen:** II/6-4-6426-44  
**Datum:** 19.02.2024

**Datum und Zeichen Ihres Schreibens**  
Ihr Schreiben vom 05.02.2024

**Bürozeiten:**  
Mo. - Fr.: 08:30 – 14:00 Uhr

**Beitragsbescheinigung**  
**für das Grundstück Lindenstraße 44**  
Gemarkung: Anrath, Flur: 17, Flurstück: 84

Sehr geehrter Herr Ohlsen,

das Grundstück liegt an einer öffentlichen Straße. Das Grundstück liegt nicht innerhalb eines Sanierungsgebietes oder eines Entwicklungsbereiches nach den §§ 136, 165 Baugesetzbuch (BauGB) in der zum heutigen Tage gültigen Fassung.

Es wird hiermit bescheinigt, dass für das Grundstück

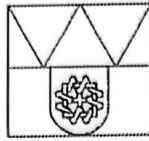
- ein Erschließungsbeitrag nach §§ 127 ff. BauGB nicht mehr zu zahlen ist, weil die Straße eine hergestellte bzw. vorhandene Erschließungsanlage nach § 242 BauGB ist.
- ein Straßenausbaubeitrag nach § 8 Kommunalabgabengesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (KAG NW) ist zukünftig nicht mehr zu zahlen. Es wird noch in diesem Jahr mit einer Kanal- und Straßenausbaumaßnahme begonnen. Das Land Nordrhein-Westfalen übernimmt derzeit 100 % des Beitrages. Aktuell liegt ein Gesetzesentwurf vor, wonach die Straßenausbaubeiträge in NRW abgeschafft werden sollen. Dieser Gesetzesentwurf wurde noch nicht vom Landtag beschlossen.
- ein Kanalanschlussbeitrag nach § 8 KAG NRW nicht mehr zu zahlen ist. Im Zuge des oben genannten Ausbaus werden auch die privaten Grundstücksanschlussleitungen nach Schäden durchfahren und überprüft. Es handelt sich um die Leitungen vom Hauptkanal bis zur Grundstücksgrenze. Bei defekten oder zusätzlichen Anschlüssen erfolgt für den Grundstückseigentümer eine kostenersatzpflichtige Instandsetzung in Höhe des tatsächlich entstehenden Aufwandes.

TELEFON: 0 21 54 ODER 0 21 56 / 9 49-0  
TELEFAX: 0 21 54 ODER 0 21 56 / 9 49-101  
INTERNET: WWW.STADT-WILLICH.DE  
E-MAIL: INFO@STADT-WILLICH.DE

SPRECHZEITEN: MO-FR 8.30 - 12.30, MI 14.00 - 17.00 UHR

SPARKASSE KREFELD  
IBAN: DE60 3205 0000 0042 1015 27  
BIC/SWIFT-Code: SPKRDE33

VOLKSBANK MÖNCHENGLADBACH EG  
IBAN: DE42 3106 0517 4271 3480 16  
BIC/SWIFT-Code: GENODE33MRR



STADT WILLICH  
DER BÜRGERMEISTER

(Stadt Willich GB II/4 -- 47875 Willich)

Immobilien Bewertung Ohlsen  
Dipl.-Ing. Klaas Jürgen Ohlsen  
Hammersteinstraße 20  
47807 Krefeld

**Geschäftsbereich Bauen und Wohnen**  
**Untere Bauaufsicht**  
Technisches Rathaus  
Rothweg 2, 47877 Willich - Neersen  
**Briefanschrift:** Stadt Willich, 47875 Willich

Auskunft erteilt: **Frau Hollas**  
Telefon: 02154 949-286  
Telefax: 02156 949-344  
Zimmer: 110  
e-mail: Brigitte.Hollas@Stadt-Willich.de

**Datum:** 13.02.2024

Aktenzeichen **00202 / 24 - 04**  
Grundstück **Willich, Lindenstraße 44**

Gemarkung Anrath  
Flur 17  
Flurstück 84

Vorhaben **Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis**  
**Ihr Zeichen: G 0203-2024**

Sehr geehrte Damen und Herren,  
sehr geehrter Herr Ohlsen,

hiermit wird bestätigt, dass für das o.a. Grundstück Baulasten im Baulastenverzeichnis der Stadt Willich nicht verzeichnet sind.

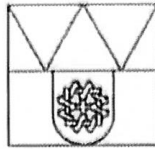
Dieses Schreiben ist auf Grund des Gebührengesetzes für das Land Nordrhein – Westfalen in Verbindung mit der Allgemeinen Verwaltungsgebührenordnung in der zur Zeit gültigen Fassung gebührenpflichtig. Die Festsetzung dieser Gebühr erfolgt durch einen gesonderten Bescheid.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

*Hollas*

Hollas  
Stadtamtsinspektorin





STADT WILLICH  
DER BÜRGERMEISTER

(Stadt Willich GB I/16 – 47875 Willich)

Immobilien Bewertung  
Olsen  
Hammersteinstr. 20  
47807 Krefeld

Verwaltungsgebäude Gießerallee  
Gießerallee 6, 47877 Willich  
**Briefanschrift:** Stadt Willich, 47875 Willich  
**Geschäftsbereich:** Soziales  
**AnsprechpartnerIn:** Frau Schmitz  
**Zimmer:** B 203 **Telefon:** 949-827  
**E-Mail:** monika.schmitz@stadt-willich.de  
**Fax:** 949-805  
**Mein Zeichen:** I/16 Wohnungsstelle  
**Datum:** 05.03.2024

**Anfrage zur Wohnungsbindung im öffentlich geförderten Wohnungsbau  
Objekt "Lindenstraße 44 in 47877 Willich"  
Eigentümer:  
Az.: G 0203-2024  
Ihre Mail vom 04.03.2024**

Sehr geehrter Herr Olsen,

in oben genannter Angelegenheit teile ich Ihnen mit, dass das laut Auskunft der NRW.Bank das Objekt

**„Lindenstraße 44 in Willich“**

dort nicht bekannt ist und somit keine öffentliche Bindung besteht.

Für Rückfragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

*Schmitz*

Schmitz

Telefonische Erreichbarkeit: Dienstag bis Donnerstag 8.30 Uhr bis 12.30 Uhr, Mittwoch 14.00 Uhr bis 17.00 Uhr

TELEFON 0 21 54 ODER 0 21 56 / 9 49-0  
TELEFAX 0 21 54 ODER 0 21 56 / 9 49-101  
INTERNET WWW.STADT-WILLICH.DE  
E-MAIL INFO@STADT-WILLICH.DE  
SPRECHZEITEN MO-FR 8.30 - 12.30, MI 14.00 - 17.00 UHR

SPARKASSE KREFELD  
IBAN DE60 3205 0000 0043 1015 27  
BIC/SWIFT-Code SPKRDE33

VOLKSBANK MÖNCHENGLADBACH EG  
IBAN DE42 3106 0517 4271 3480 16  
BIC/SWIFT-Code GENODE33MRE