Büroanschrift:
Hohenthalstr. 17 Bachstr. 93
01936 Königsbrück 40764 Langenfeld
Mobil 0172 – 94 75 204
Email: christine-walther@outlook.com

HRISTINE**WALTHER**
Sachverständigenbüro für Immobilienbewertung

Exposé Az. 6 K 1/25

Zwangsversteigerung Amtsgericht Solingen





Bewertungsstichtag	29.09.2025
Objektart	**Landwohnhaus** mit Doppelgarage
Objektanschrift	**Altenfeld 16, 18** in 42653 Solingen
Grundbuchdaten	Gemarkung Gräfrath, Flur 40, Flurstück 22, **Größe 1.649 m²** Flurstück 24, **Größe 288 m²** (unbebaut, Gehölz) ⇒ für Flurstück 22 ist eine Grunddienstbarkeit für ein Wasserrohrleitungsrecht eingetragen

Baujahr	- Baujahr nicht bekannt, Ursprungsbau vermutlich über 200 Jahre alt - seit Anfang der 2000er Jahre erfolgten über mehrere Jahre (bis ca. 2010/2011) schrittweise Sanierungs- und Modernisierungsmaßahmen, z.T. mit abschnittsweisem Neuaufbau - Doppelgarage mit Teilunterkellerung v. 1976
Wohnfläche	- Teilkeller, EG, OG, DG gesamt gemäß grober Schätzung ca. 160 m²
Nutzung	- Vermietung seit 2022
Ausstattung; Zustand; Allgemeiner Eindruck	- in Ermanglung einer Innenbesichtigung können keine Angaben zur Ausstattung erfolgen, das Haus wurde 2019 gesehen, zu dieser Zeit wurde es eigengenutzt und es bestand eine Vielzahl an Mängeln/Schäden - Wärmeversorgung vermutlich mit Ölheizung - Ostfront in Fachwerkbauweise, im Weiteren Mauerwerk - in Bezug zu 2019 war das Haus 2025 verputzt/teils gestrichen und der Hof wurde befestigt sowie eine Begrenzungsmauer und Vordächer hergestellt - der Zustand wirkt vernachlässigt, unfertig, qualitativ einfaches Niveau (dasselbe gilt für die Garage) - die begrünten Grundstücksflächen sind verwildert - für Flurstück 22 ist eine Baulast bzgl. Kanalanschuss registriert
Lage allgemein	in Bezug zum Stadtbezirk Gräfrath befindet sich das Bewertungsgrundstück in südöstlicher Randlage des Stadtbezirks; Altenfeld ist eine Hofschaft (Ersterwähnung 1715), welche von der Topografie durch das zur Wupper abfallende Gelände geprägt wird, die kleine durchgrünte Siedlung im planungsrechtlichen **Außenbereich** (sowie Landschaftsschutzgebiet) wird von Landwirtschaftsflächen umgeben; heute ist die Siedlung vornehmlich als Wohnstandort zu bezeichnen; die Konstellationen der Grundstücke sind vermutlich auch auf frühere Grundstücksteilungen zurückzuführen; „Altenfeld" ist eine Anliegerzufahrt (teils über Privatgrundstücke), welche in der Siedlung endet; Bushaltestelle ca. 1,3 km (Lützowstraße); B 224 ca. 2 km; Bahnhof S.-Mitte ca. 4 km; Autobahn A 46 ca. 5 km; es handelt sich um eine abseitige, eher schwierig zu findende regionale Lage (eigene Mobilität ist für diese Wohnlage eine Voraussetzung); Zentrum Solingen-Gräfrath ca. 3 km; Zentrum Solingen-Mitte ca. 4 km; Einkauf/Schulen etc. mind. 3 km
Sachwert	228.000 €
Ertragswert	244.000 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	bzgl. Sachwert und Ertragswert erfolgte ein pauschaler Abschlag wegen Risiken/Unwägbarkeiten (Baumängel/Bauschäden), nicht ermöglichter Innenbesichtigung in Höhe von 25.000 €
Verkehrswert	**228.000 €**