Sachverständigenbüro

Zertifizierte Sachverständige zur Bewertung
von bebauten und unbebauten Grundstücken
nach ISO EN 17024 (Zertifizierung von Personen)
Reg. Nr. EurAS Cert AT 110303-2010 D

Erika Schaks

Lärchenweg 44
40764 Langenfeld
Tel.: 0151 - 56 12 53 30
Fax: 02173 - 99 45 44

Zusammenfassung zum Wertgutachten Az.: 006 K 003/23

	Objektart	Grundstück Gemarkung Dorp, Flur 22, Flurstück 101 Zweifamilienhaus
	Anschrift	Marmorweg 10 42659 Solingen
	Grund-buch-angaben	Grundbuch von Dorp, Blatt 3031, Gemarkung Dorp, Flur 22, Flurstück 101, Groß 694 m²
Belastungen	keine wertrelevanten Belastungen	
Nutzung	1 WE ungenutzt 1 WE vermietet	
Bebauung	Ein unterkellertes, eingeschossiges Zweifamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss, Gaupenbändern und integrierter Garage im Kellergeschoss. Die Zufahrt zur Garage hat jedoch ein so starkes Gefälle, dass eine Nutzung als solche sehr erschwert wird.	
Wohnfläche	ca. 168 m²	
Baujahr	um 1963	
Zustand Grundstück	- EG dem Alter entsprechend - DG teilmodernisiert - nutzbar	
Ausstattung Wohnhaus	Fenster EG alte Holzverbundfenster DG überwiegend Kunststoff mit Isolierverglasung, ehemaliger Balkon mit Holzfenstern Elektrik EG überwiegend gemäß dem Alter DG ca. 2000 erneuert Sanitär EG Bad mit Wanne, Dusche, Waschbecken, WC (Dusche erneuert) Gäste-WC, überwiegend gemäß dem Alter DG Bad mit Wanne, Dusche, Waschbecken, WC, überwiegend erneuert Gäste-WC, überwiegende gemäß dem Alter Heizung ältere Ölheizung mit Stahltank im Keller (Lebensdauer aufgrund der gesetzlichen Vorgaben beschränkt)	
Lage allgemein	- Wohnstraße - kein Durchgangsverkehr - Rand Außenbereich	
Liegenschaftszins	2,0 %	
Rohertrag (Miete)	6,50 €/m²	
Verkehrswert	387.000,00 € (Bewertungsstichtag 06.06.2023)	