

Exposé Az. 6 K 3/25
Zwangsversteigerung Amtsgericht Solingen

	Bewertungsstichtag	07.07.2025
	Objektart	Ein- bis Zweifamilienhaus
	Objektanschrift	Ringstr. 8 42719 Solingen
	Grundbuchdaten	Gemarkung Ohligs, Flur 16, Flurstück 57, Größe 355 m²
	Baujahr	1902
Wohnfläche	- EG, OG, DG gesamt ca. 150 m² - ausgebauter Dachspitz schätzungsweise 12 m² (keine bauordnungsrechtlich legitimierte WFL) - EG und OG ggf. als Einzelwohnungen nutzbar - Zugang DG ohne Wohnungsabschluss vom Treppenhaus	
Ausstattung; Zustand; Allgemeiner Eindruck	- Reihenhendhaus mit KG, EG, OG, ausgebautem DG und ausgebautem Dachspitz - Gebäudedurchgang von der Straße zum Garten - Grundstück nicht befahrbar keine PKW-Stellplätze - eingefriedete Garten-/Freisitzfläche - es stehen keine Angaben bzgl. zwischenzeitlicher Modernisierungsmaßnahmen zur Verfügung; von den derzeitigen Eigentümern wurde das Haus auskunftsgemäß 2020 übernommen, seither erfolgten keine Maßnahmen - Umbauten und Modernisierung erfolgten schätzungsweise in einer Zeitspanne von vor ca. 15 bis 30 Jahren - Bäder im EG, OG und DG; Küche im EG und OG - Gaszentralheizung mit Warmwasserbereitung; ältere Anlage - mittlerer Modernisierungsgrad, Zustand durchschnittlich bis partiell mäßig - Renovierungs- (Maler, Bodenbelag) und Instandsetzungsbedarf vorhanden; teils Ersatzerneuerungsbedarf	
Lage allgemein	das Bewertungsgrundstück befindet sich im südwestlichen Bereich des Stadtteils Wald, es schließen Ohligs/Mehrscheid an; es handelt sich um einen verdichteten Siedlungsbereich mit gemischter Bebauung; das Wohnhaus bildet das Ende einer geschlossenen Baureihe entlang der Ringstraße; unterschiedliche Wohngebäude; gegenüberliegend befindet sich ein Grundstück/Objekt der Einrichtung „Der Paritätische – Parasozial Solingen“; Gemeindebebauung von Wohnen, Gewerbe und sozialen/öffentlichen Einrichtungen; Versorgungsstrukturen/Einkauf im fußläufigen Umfeld von ca. 1 km; im Nahbereich befinden sich mehrere Schulen und Kindertageseinrichtungen; Ittertall ca. 1 km; die Ringstraße ist eine kurze Verbindungsstrasse zwischen der Weyerstraße und der Brüderstraße; nächste Hauptverkehrsstraße Weyerstraße ca. 130 m; Bushaltestelle ca. 160 m; B 224 ca. 4 km; Hauptbahnhof ca. 4 km; das Grundstück wird in der Lärmauswertung/Lärmkartierung Solingen bezüglich der Straßenfront erfasst (24 Stunden-Pegel): ab 55 bis 59 dB(A) und ab 60 bis 64 dB(A); ➤ mittlere bis gut Wohnlage gem. Bodenrichtwert	
Sachwert	328.000 €	
Vergleichswert	327.000 €	
Ertragswert	313.000 €	
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	Anpassung bzgl. Sachwert, Vergleichswert, Ertragswert: pauschaler Abschlag wegen Risiken/Unwägbarkeiten (Baumängel/Bauschäden): 10.000 € Zuschlag für ausgebauten Dachspitzboden: 6.000 €	
Verkehrswert	328.000 €	