

Exposee Az. 006 K 012/23
 Zwangsversteigerung Amtsgericht Solingen

	Bewertungsstichtag	16.10.2023
	Objektart	Wohneigentum Nr. 3 (Sondereigentum) im Dachgeschoss mit Spitzboden
	Objektanschrift	Wittkuller Str. 2 42719 Solingen
Grundbuchdaten	Gemarkung Wald; Flur 4; Flurstück 79; groß 467 m²	
Wohnfläche	ca. 106 m² gem. Grundriss Bauaktenarchiv (Diele, Kind, Eltern, Abstellzimmer, Wohnen/Essen mit offenem Küchenbereich, Bad mit Dusche und WC) + Spitzboden (Empore, Dachterrasse, Abstellraum)	
Ausstattung, Zustand der Einheit, Allgemeiner Eindruck (Sondereigentum)	<ul style="list-style-type: none"> das Wohneigentum Nr. 3 befindet sich im Dachgeschoss, dazu gehört der Spitzboden zur Wohnungen gehören 2 Kellerräume zum Spitzboden führt eine wohnungsinterne Treppe es konnten nicht alle Räume besichtigt werden; die Ausstattung wird überwiegend mittel eingeschätzt Gasetagenheizung und Bad auskunftsgemäß von 2019 zur Wohnung gehört kein Pkw-Stellplatz 	
Zustand Gebäude + Außenanlagen; Allgemeiner Eindruck (Gemeinschaftseigentum)	Baujahr 1901/02 ; WET-Anlage bestehend aus einem Dreifamilienhaus und einer weiteren Wohneinheit im Anbau sowie 4 Garagen; Modernisierung im Zeitraum 2001 bis ca. 2009 (vermutlich überwiegend modernisiert); es sind Sondernutzungsrechte begründet (Stellplätze); es wurden Wirtschaftseinheiten gebildet; es ist keine WET-Verwaltung bestellt, eventuelle Abrechnungen werden von einem Miteigentümer durchgeführt; es wurden bisher keine Instandhaltungsrücklagen angespart; das Wohnhaus vermittelt einen altersentsprechenden durchschnittlichen Eindruck; es sind keine bezeichnenswerte Außenanlagen vorhanden; an der Fassade sind nicht überarbeitete neu verputzte (Reparatur-) Stellen zu sehen; eine Fassadenrenovierung könnte zur Disposition stehen (Risse, Flecke, Anschluss Gehweg am Haus); die Hauseingangstür verzeichnet einen Glasschaden; es ist wahrscheinlich kein Energieausweis ist vorhanden	
Lage	Stadtbezirk/Stadtteil Wald; das Grundstück befindet sich im Norden der Gesamtstadt (nah zur Stadt Haan gelegen); das Umfeld wird von unterschiedlichster Wohnbebauung geprägt; wenig gewerbliche Ansiedlungen; das Wohnhaus Wittkuller Sr. 2 bildet als Eckhaus zur Friesenstraße; in relativ kurzen Entfernungen gelangt man zum Ittertal oder zum Krausener Bachtal; im Umkreis von ca. 500 bis 1.000 m befinden sich verschiedene Einkaufsmöglichkeiten Schulen, Kindereinrichtungen, medizinische Versorgung etc.; Sportanlagen Wald durchschnittlich ca. 500 m; Ittertal (mit Freibad, Eisbahn, Freizeitzentrum) knapp 1 km; Bushaltestelle ca. 70 bis 80 m; Hauptbahnhof Solingen ca. 6 km; Zentrum Wald ca. 1,5 km; Zentrum Solingen Ohligs ca. 6 km; Zentrum Solingen Mitte ca. 10 km; Zentrum Haan ca. 3 km; B 228 ca. 2,7 km; B 224 ca. 3,5 km; Autobahn A 3 ca. 11 km; Autobahn A 46 ca. 11 km ➤ mittlere Wohnlage in Bezug zum Bodenrichtwert	
Vorläufiger Ertragswert	294.000 € (2.774 €/m ² WFL) Liegenschaftszinssatz 1,5 %; Restnutzungsdauer 44 Jahre	
Vorläufiger Vergleichswert	301.000 € (2.840 €/m ² WFL)	
Anpassung wg. boG gem. ImmoWertV	- 6 % (vermutlich keine offiziell bestellte WET-Verwaltung; vermutlich kein Wirtschaftsplan; keine Instandhaltungsrücklagen; keine umfassende Besichtigung des Wohneigentums möglich)	
Verkehrswert	283.000 € (2.670 €/m ² WFL)	