

Exposee Az. 006 K 016/23
 Zwangsversteigerung Amtsgericht Solingen

	Bewertungsstichtag	13.11.2023
	Objektart	Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und Garage
	Objektanschrift	Lacher Str. 50 42657 Solingen
Grundbuchdaten	Gemarkung Höhscheid, Flur 32, Flurstück 258, Größe 882 m²	
Baujahr	1984	
Wohnfläche	250 m² (Aufteilung: EFH 225 qm; Einliegerwohnung 25 qm)	
Ausstattung; Zustand; Allgemeiner Eindruck	<ul style="list-style-type: none"> • massive Bauweise: KG, EG, ausgebautes DG • Garagenanbau • in Bezug zum Baujahr höherwertige Ausstattung; seit dem Baujahr erfolgten keine Modernisierungen • Fassade mit Verblendern und Holzverkleidung • Gasheizung mit Warmwasserversorgung (Fußbodenheizung), offener Kamin im Wohnzimmer EG • Holzfenster mit Isoglas/Dachflächenfenster; Fußböden mit Fliesenbelag; 2 Bäder im DG, WC im EG, Dusche/WC im KG • Schwimmbad im Kellergeschoss (Mängel/Schäden; seit längerer Zeit außer Betrieb) • Gebäude und Außenanlagen vernachlässigt; Instandhaltungsbedarf vorhanden; generell ist in Bezug zum Baualter von Modernisierungs- und Renovierungsnotwendigkeiten auszugehen 	
Lage allgemein	<p>Stadtbezirk Burg/Höhscheid, Stadtteil Widdert - Burg/Höhscheid befindet sich im südlichen Bereich der Großstadt Solingen; der Stadtteil Widdert befindet sich im Stadtbezirk wiederum im Süden; Widdert befindet sich abseits der überörtlich bedeutsamen Durchgangsstraßen und gestaltet sich mit aufgelockert besiedelte Wohnplätzen, die von landwirtschaftlichen Nutzflächen umgeben sind; zwei Kindergärten, eine Grundschule mit 2 Standorten, evangelische und katholische Kirche, Friedhof; im Ortskern gibt es mehrere Einzelhandelsgeschäfte und ein SB-Center der Stadtparkasse; das Bewertungsgrundstück Lacher Straße 50 wird von Einfamilienhäusern umgeben, die Bebauung gestaltet sich aufgelockert, durchgrünt und überwiegend gepflegt; ca. 100 m entfernt befindet sich die evangelische Kirche mit Friedhof; nächste Einkaufsmöglichkeiten werden nach ca. 500/600 m erreicht; bezüglich der Lacher Straße handelt es sich um einen Nebenstraße mit geringer Verkehrsfrequenz; Bushaltestelle ca. 300 m; Bahnhof Solingen Mitte oder Grünewald jeweils ca. 4 km; B 229 ca. 4 km; B 224 ca. 4,5 km; Autobahn A 3 ca. 7,5 km; A 46 ca. 11 km; A 1 ca. 14 km; Zentrum Solingen Mitte ca. 4 km</p> <p>➤ gemäß Bodenrichtwert gute Wohnlage</p>	
Sachwert	vorläufiger SW 668.000 € abzgl. boG = 615.000 €	
Ertragswert	vorläufiger SW 668.000 € abzgl. boG = 615.000 €	
Vergleichswert	vorläufiger VW 680.000 € abzgl. boG = 627.000 €	
boG gem. § 8 ImmoWertV	<p>- 8 % unter Bezugnahme auf den Sachwert (Baumängel/Bauschäden, augenscheinlicher Allgemeinzustand von Haus und Grundstück Risiken/Unwägbarkeiten)</p>	
Verkehrswert	615.000 €	

