

Expose Az. 6 K 17/24
 Zwangsversteigerung Amtsgericht Solingen

	Bewertungsstichtag	10.10.2024
	Objektart	Sondereigentum Nr. 1 Wohnung im Erdgeschoss
	Objektanschrift	Obenitterstr. 60 42719 Solingen
	Grundbuchdaten	Gemarkung Wald; Flur 16; Flurstücke 564 und 565 Grundstücksgröße 816 m²
	Baujahr	2006
	Nutzung	Leerstand
Wohnfläche	<ul style="list-style-type: none"> • 103,81 m² (gem. Wohnflächenberechnung) • Aufteilung gem. Grundriss: Diele, Gäste-WC, Bad mit Wanne und Dusche, 2 Abstellräume, Wohnbereich mit offener Küche, 2 weitere Zimmer sowie 2 Kellerräume im UG 	
Ausstattung / Zustand der Einheit; Eindruck (Sondereigentum)	<ul style="list-style-type: none"> • umfassender Renovierungsbedarf, ggf. Ersatzerneuerungen aufgrund einer vernachlässigten Unterhaltung erforderlich • Fußböden gefliest • behindertengerechte Ausstattung • Gasetagenheizung • Kellerräume in rohbauähnlichem Zustand • Sondernutzungsrecht für 1 Pkw-Stellplatz und 1 Rollstuhlunterstellplatz (nicht hergestellt) • Sondernutzungsrecht Gartenfläche, Terrasse (nicht angelegt/hergestellt) 	
Zustand Gebäude + Außenanlagen; Allgemeiner Eindruck (Gemeinschaftseigentum)	<ul style="list-style-type: none"> • Zweifamilienhaus mit massiver Unterkellerung, im Weiteren Holzrahmenkonstruktionen <ul style="list-style-type: none"> ◦ Aufteilung in 2 Sondereigentumseinheiten • das Wohnhaus befindet sich in einem in höherem Maß vernachlässigten Zustand • zudem sind Fertigstellungsmaßnahmen seit dem Baujahr nicht erbracht worden • bisher wurden die Außenanlagen kaum hergestellt, das Grundstück befindet sich in einem verwilderten Zustand • das Objekt vermittelt ein ungeordneten Eindruck, insbesondere auch hinsichtlich des UG/KG • es muss mit Risiken und nicht gesehenen oder zur Kenntnis gelangten Umständen gerechnet werden • eine Verwaltung ist bestellt • es werden Instandhaltungsrücklagen in geringem Umfang gebildet (deutlich unzureichend) • verbrauchsbasierter Energieausweis vorhanden 	
Lage	<p>Stadtbezirk/Stadtteil Wald; Bewertungsgrundstück befindet sich in der Ortslage Obenitter im nördlichen Bereich des Stadtteils, nah zum Ittertal gelegen (Freizeitzentrum Ittertal ca. 800 m); in der Nachbarschaft befinden sich teils bauähnliche Wohnhäuser, es schließt ein LSG an; ruhige durchgrünte Wohnlage, keine Verkehrsimmissionen; Zufahrt über Stichstraße; keine Versorgungsstrukturen im Nahbereich, es werden in der Regel Fahrwege erforderlich; nächste Kita ca. 600 m; Schule ca. 1 km; Einkauf ca. 1,5 km; Zentrum Solingen-Mitte ca. 6,5 km; Zentrum Solingen-Wald ca. 1,5 km; Bushaltestelle ca. 250 m; nächster Bahnhof ca. 6 km; B 224 ca. 3 km; B 228 ca. 3,5 km; A 46 ca. 4 km</p> <p>➤ mittlere Wohnlage in Bezug zum Bodenrichtwert</p>	
Ertragswert (abzgl. boG)	<p>196.000 € (1.888 €/m² WFL) Liegenschaftszinssatz 3 %; Restnutzungsdauer 62 Jahre</p>	
Vergleichswert (abzgl. boG)	<p>197.000 € (1.898 €/m² WFL)</p>	
Verkehrswert	<p>196.000 €</p>	

