

Expose Az. 6 K 22/24
Zwangsversteigerung Amtsgericht Solingen

	Bewertungsstichtag	08.01.2025
	Objektart	Zweifamilienhaus mit Garage
	Objektanschrift	Hebbelstr. 12 42657 Solingen
	Grundbuchdaten	Gemarkung Höhscheid; Flur 11; Flurstück 217 Grundstücksgröße 512 m²
	Baujahr	1964 (einschl. Garage)
Wohn- und Nutzflächen	• ca. 151 m² WFL • jeweils eine Wohneinheit im EG (78 m² inkl. Gartenterrasse) und im DG (73 m² inkl. Gartenterrasse); 3-Raum-WE mit Küche, Bad und separatem WC • zudem ausgebauter Dachspitzboden, ca. 20 m² Nutzfläche (Zugang separat v. Treppenhaus)	
Nutzung	• das Haus wird von einem Miteigentümer bewohnt: Mietvertrag für Dachgeschoss, Dachspitz und Garage; Nutzungsentschädigung für Erdgeschoss • es muss damit gerechnet werden, dass bzgl. des Mietvertrages ein Kündigungsschutz wirksam werden kann	
Ausstattung / Zustand / Allgemeiner Eindruck	• freistehendes Zweifamilienhaus (Massivbau) • voll unterkellert mit EG, ausgebautes Dachgeschoss und ausgebauter Dachspitzboden • im KG befindet sich die Heizungsanlage, Öltanklager und Waschküche • bisher erfolgte keine durchgreifende Modernisierung; durchschnittlicher Gesamtzustand, Maßnahmebedarf vorhanden • Dachdeckung (Ziegel) vom Baujahr • Sanitär v. 1996, 2003 u. 2005 (Bad mit Dusche bzw. Wanne und Dusche, WC's separat, im Dachspitz WC) • ELT v. 2018 (KG, EG, Leitungen zum DG geführt); Warmwasserbereitung mit ELT-Durchlauferhitzer • Fenster/Außentüren v. 1988 u. 2016 • Öl-Heizung, Brenner und Kessel v. 2002; im EG befindet sich zudem ein Kachelofen v. 1985 • Dachspitzausbau wurde 1997 u. 2003 erneuert/modernisiert • Whg. EG zuletzt 2018 renoviert • Einzelgarage: Dachdeckung v. 2003, Garagentor v. 2012 • durchschnittlich angelegte Außenanlagen, Einfriedung zur Straße v. 2007	
Lage	Stadtbezirk Burg/Höhscheid; das Bewertungsgrundstück befindet sich im Stadtteil Höhscheid; die Hebbelstraße befindet sich südwestlich zur Innenstadt in einem Wohngebiet (ruhige Wohnlage); die unbebauten grünen Bachtäler Nacker Bach und Pilghauserbach umschließen hier das Stadtgebiet; Stadtzentrum Solingen ca. 2,5 km; keine Versorgungsstrukturen im Nahbereich (in der Regel werden Fahrwege erforderlich); nächste Kita ca. 650 m / Grundschule ca. 750 m; Einkauf ca. 1,5 bis 2 km; Bushaltestelle ca. 160 m; S- Bahnhof Grünewald ca. 2 km; nächste Hauptverkehrsstraßen: Hossenhauser Straße / Katternberger Straße ca. 700 m; B 229 ca. 1,5 km; Autobahn A 3 ca. 8 km / A 46 ca. 10 km ➤ in Bezug zum Bodenrichtwert gute Wohnlage	
Sachwert	438.000 €	
Vergleichswert	440.000 €	
Ertragswert	431.000 €	
	Liegenschaftszinssatz 1 %; Restnutzungsdauer 27 Jahre	
Verkehrswert	438.000 €	

