

Sachverständigenbüro

Zertifizierte Sachverständige zur Bewertung
von bebauten und unbebauten Grundstücken
nach ISO EN 17024 (Zertifizierung von Personen)
Reg. Nr. EurAS Cert AT 110303-2010 D

Erika Schaks

Lärchenweg 44
40764 Langenfeld
Tel.: 0151 - 56 12 53 30
Fax: 02173 - 99 45 44

Zusammenfassung zum Wertgutachten Az.: 006 K 026/23

	Objektart	1. Wohneigentum Nr. 1 Ober- und Dachgeschoss 2. Teileigentum Nr 2 Saunaaanlage mit Gaststätte Unter- und Erdgeschoss nebst Garage Nr. 4, Abstellraum Nr. 5 und Nebengebäude Nr. 6	
	Anschrift	Focher Straße 19,19A 42719 Solingen	
	Grundbuch- angaben	Grundbuch von Gräfrath, 1. Blatt 4049, 307,58/1.000 Miteigentumsanteil 2. Blatt 4050, 692,42/1.000 Miteigentumsanteil beide an dem Grundstück Gemarkung Gräfrath, Flur 34, Flurstücke 10 und Flurstück 9, groß insgesamt 1702 m²	
Belastungen	diverse Belastungen		
Bebauung	Ein zweigeschossiges, Wohn- und Geschäftshaus mit ausgebautem Dachgeschoss und eingeschossigem Anbau sowie Garage sowie div Saunen und Wellnessanlagen im Außenbereich		
Nutzung	Wohneinheit Nr. 1 Teileigentum Nr. 2	Eigennutzung verpachtet	
Baujahr	ca. 1977 erbaut (gemäß Aktenlage) und später mehrmals baulich verbessert, modernisiert, umgebaut und erweitert		
Bauausstattung	Fenster Elektro Sanitär Heizung	Wohneinheit Nr. 1 Holz mit Isolieverglasung Standard OG Gäste-WC DG 2 Bäder 2 Gastthermen (je Einheit getrennte Therme, Auskunft vor Ort)	Teileigentum Nr. 2 der Nutzung entsprechend Personal-WC Gäste-WC-Anlagen Duschen
Lage allgemein	Wohn-, Misch- und Gewerbebebauung unterschiedlicher Baujahre		
Mieten / Rohertrag	Wohneinheit Nr. 1 Teileigentum Nr. 2	1.430,00 € monatlich 3.500,00 € monatlich	
Liegenschaftszins	Wohneinheit Nr. 1 Teileigentum Nr. 2	3,5 % 8,0 %	
Verkehrswert Stichtag 19.04.2024	1. 2.	Wohneigentum ATP 1 Teileigentum ATP 2	294.000,00 € 312.000,00 €