

Büroanschrift:
Solinger Str. 149
40764 Langenfeld
Tel. 02173 – 20 44 76
Mobil 0172 – 94 75 204
Email: christine-walther@outlook.com

CHRISTINE WALTHER
Sachverständigenbüro
für Immobilienbewertung

Expose Az. 006 K 030/23
Zwangsversteigerung Amtsgericht Solingen

	Bewertungsstichtag	04.04.2024
	Objektart	Wohneigentum Nr. 8 im Erdgeschoss rechts
	Objektanschrift	Katternberger Str. 2 42655 Solingen
	Grundbuchdaten	Gemarkung Solingen; Flur 18; Flurstücke 165 und 154 Grundstücksgröße 2.071 m²
	Baujahr	1962
	Nutzung	die Belegungssituation ist nicht bekannt (es wird Leerstand vermutet)
Wohnfläche	68,37 m² (gem. Verwaltungsunterlagen) - Aufteilung gem. Grundriss: Diele, Schlafraum, Wohnraum, Bad, Küche, Abstelle	
Ausstattung / Zustand der Einheit; Eindruck (Sondereigentum)	das Wohneigentum konnte nicht besichtigt werden - Sondernutzungsrecht am Kellerraum K 68 - zur Wohnung gehört kein Pkw-Stellplatz	
Zustand Gebäude + Außenanlagen; Allgemeiner Eindruck (Gemeinschaftseigentum)	WET-Anlage mit insgesamt 41 Wohneinheiten bestehend aus: - MFH Elsa-Brandström-Str. 5 mit 6 Einheiten - MFH Katternberger Str. 2 mit 8 Einheiten - Geschosswohnungsbau Kölner Str. 31 mit 14 Einheiten - Geschosswohnungsbau Elsa-Brandström-Str. 1 mit 13 Einheiten es wurden keine Wirtschaftseinheiten gebildet; Modernisierungen etc. sind nicht zur Kenntnis gelangt; es sind Sondernutzungsrechte begründet (Stellplätze, Kellerräume); es besteht eine geordnete Verwaltung; es werden Instandhaltungsrücklagen gebildet; der Gebäudebestand vermittelt einen altersentsprechenden durchschnittlichen Eindruck; gemäß Verwalterauskunft bestehen Bauschäden an den Balkonen, eine Bausubstanzprüfung wurde beauftragt; Außenanlagen: befestigte Flächen, insbesondere für Zufahrt und 16 Stellplätze sowie Grünflächen; verbrauchsorientierter Energieausweis ist vorhanden (gem. Energieausweis erfolgt die Wärmeerzeugung über Gas, Baujahr 2002)	
Lage	Stadtbezirk/Stadtteil Mitte; das Bewertungsgrundstück befindet sich im südlichen Bereich des Stadtteils Mitte, nah zum Stadtteil Höhscheid; das Eckgrundstück befindet sich an einem Verkehrsknotenpunkt: Katternberger Straße / Kölner Straße (B 229) / Elsa-Brandström-Straße; das Umfeld ist sehr dicht besiedelt, es stehen wenige Grünflächen zur Verfügung; lediglich gegenüber zum Haus Katternberger Straße 2 befindet sich eine kleine Grünanlage (Dickenbusch) mit Spielplatz; im Nahbereich sind unter anderem Grundschule, Kindertagesstätte, die Bergische Volkshochschule, Musikschule und die Hauptwache der Feuerwehr etabliert; nachteilig ist die Besiedlungsdichte, mangelnde Durchgrünung und Verkehrsimmissionen; Straßenanbindung, öffentlicher Nahverkehr sowie die Infrastruktur insgesamt, sind positiv zu beurteilen (Bushaltestelle ca. 90 m; Bahnhof Solingen Grünewald ca. 450 m; B 229 ca. 250 m; Zentrum Solingen-Mitte ca. 500 m; Autobahn A 3 ca. 11 km; Autobahn A 46 ca. 8 km) ➤ einfache bis mittlere Wohnlage in Bezug zum Bodenrichtwert	
Ertragswert	95.600 € (1.398 €/m² WFL) Liegenschaftszinssatz 1,1 %; Restnutzungsdauer 30 Jahre	
Vergleichswert	107.800 € (1.577 €/m² WFL)	
boG gem. § 8 ImmoWertV	- 10 % (in Ermangelung einer Besichtigung des Wohneigentums wird ein Abschlag für Risiken/Unwägbarkeiten vorgenommen)	
Verkehrswert-Vorschlag	97.000 € (1.419 €/m² WFL)	

CHRISTINE WALTHER
Zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung
Nach EN ISO/IEC 17024 (Zertifizierung von Personen)
Reg. Nr. EurAs Cert AT 200402 – 09990



