

Exposee Az. 6 K 55/25
 Zwangsversteigerung Amtsgericht Solingen

	Bewertungsstichtag	21.01.2026
	Objektart	Wohneigentum Nr. 6 im 3. Obergeschoss WET-Anlage Konrad-Adenauer-Str. 26
	Objektanschrift	Konrad-Adenauer-Str. 26 42651 Solingen
Grundbuchdaten	Wohneigentum Nr. 6 mit 1.306/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Konrad-Adenauer-Str. 26; Gemarkung Solingen; Flur 8; Flurstück 208; Fläche 914 m²	
Baujahr	○ ca. 1958	
Wohnfläche	○ ca. 85 m² (gem. Mietvertrag, in der Teilungserklärung keine Flächenangabe enthalten)	
Ausstattung / Zustand der Einheit; Eindruck (Sondereigentum)	○ 3-Raum-Wohnung: Flur, Wohnküche mit Loggia, 3 Wohnräume, Bad mit Wanne, separates WC ○ Gasetagenheizung (Gastherme in der Küche), Laminat- und Fliesenboden, Sanitärräume teilweise gefliest, Kunststofffenster und einfache Holzfenster vom Baujahr, Sanitär zwischenzeitlich erneuert, einfache bis durchschnittliche Ausstattung ○ Modernisierungsbedarf vorhanden ○ zum Sondereigentum gehört der Kellerraum Nr. 6 ○ das Wohneigentum verfügt über kein Sondernutzungsrecht und keinen Pkw-Stellplatz	
Zustand Gebäude + Außenanlagen; Allgemeiner Eindruck (Gemeinschaftseigentum)	○ WET-Anlage bestehend aus 7 Wohneinheiten und einer Teileigentumseinheit im EG (Gewerbe) ○ es sind Sondernutzungsrechte bzgl. der Nebengebäude begründet ○ das Gebäude vermittelt einen älteren, nicht oder wenig modernisierten Eindruck; Teilmaßnahmen liegen augenscheinlich wiederum länger zurück ○ es besteht Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf ○ es stehen keine Informationen zur Höhe von Rücklagenansparungen zur Verfügung, gem. Kenntnisstand sind aktuell keine Maßnahmen geplant ○ vermutlich wenig aktive Eigentümergemeinschaft ○ teils Leerstand ○ die Nebengebäude/Innenhof überwiegend ungepflegt/desolat, Müll ○ ein verbrauchsbasierter Energieverbrauchsausweis liegt vor	
Lage	Solingen-Mitte (Kerngebiet, Zentrum); in unmittelbarer Nähe befindet sich das Rathaus; dem Grundstück liegt die Hauptverkehrsstraße (B 224) an, entsprechend hoch sind die Verkehrsimmissionen; es handelt sich um ein Gebiet mit höchster Besiedlungsdichte ohne Grünflächen; Bus ca. 150 m; Bahnhof ca. 750 m; Autobahnen ca. 11 km; Einkaufszentrum Clemensgalerien mit Kino und Stadtbibliothek ca. 200 m, Einkaufszentrum Hofgarten ca. 600 m; nächste Spielplätze ca. 250 bis 350 m; Schulen ca. 350 m bis 850 m; Kindertagesstätte ca. 400 m; Skaterhalle Rollhaus ca. 120 m; Theater- und Konzerthaus Solingen ca. 350 m	
Vergleichswert	144.000 €	
Ertragswert	142.000 €	
Anpassung wg. boG (besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale)	es wurden 12.500 € wegen Risiken/Unwägbarkeiten (hinsichtlich Rücklagenbildung und Wohnfläche) in Abzug gebracht	
Verkehrswert	144.000 € (entspricht bei 85 m² WFL rd. 1.694 €/m²)	

