

# 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 078/19

	Objektart	1. Höhscheid, Flur 37, Flurstück 245 Zweifamilienhaus 2. Höhscheid, Flur 37, Flurstück 294 Landwirtschaftsfläche 3. Höhscheid, Flur 37, Flurstück 296 Landwirtschaftsfläche
	Anschrift	Obenruden 42657 Solingen
	Grundbuch- angaben	Grundbuch von Höhscheid, Blatt 3640, Gemarkung - Höhscheid, Flur 37, lfd. Nr. 2 Flurstück 245, Größe 201 m <sup>2</sup> lfd. Nr. 3 Flurstück 294, Größe 221 m <sup>2</sup> lfd. Nr. 4 Flurstück 296, Größe 17 m <sup>2</sup>
Belastungen	Baulast und Dienstbarkeit nicht wertrelevant	
Bebauung	nur Flurstück 245 Ein zweigeschossiges, teilunterkellertes Zweifamilienhaus mit Satteldach. Das Gebäude besteht aus zwei Gebäudeteilen, die jeweils eine in sich abgeschlossene Wohneinheit bilden. Jedes Gebäudeteil hat einen eigenen Hauseingang. <b>Die Nr. 32 (vermietet) konnte nicht besichtigt werden.</b>	
Nutzung	Nr. 32 vermietet Nr. 34 Leerstand	
Wohnfläche	ges. ca. 105,65 m <sup>2</sup> (Nr. 32 ca. 40,56 m <sup>2</sup> , Nr. 34 ca. 65,09 m <sup>3</sup> )	
Baujahr	1958/64 (Aktenlage), danach baulich verbessert	
Bauausstattung	Fenster	überwiegend Holz-/Kunststofffenster mit Isolierverglasung
	Elektro	wurde überwiegend erneuert
	Sanitär	Bad/WC, Gäste WC
	Heizung	Öl-Zentralheizung im Keller, Tank im Keller
Zustand des Gebäudes	<ul style="list-style-type: none"><li>- ordentlicher Gebäudegesamteindruck</li><li>- Ausstattung z.T. erneuert</li><li>- Zuschnitt z.T. veraltet</li><li>- Wärmedämmung nicht aktuell</li></ul>	
Lage allgemein	<ul style="list-style-type: none"><li>- Wohnstraße</li><li>- umliegend überwiegend Wohnbebauung in einem Naherholungsgebiet (Rüdenstein)</li></ul>	
Restnutzungsdauer	48 Jahre	
Mieten	6,60 €/m <sup>2</sup>	
Verkehrswert Stichtag 03.12.2020	1. Flurstück 245	225.000,00 €
	2. Flurstück 294	330,00 €
	3. Flurstück 296	25,00 €