

**Expose Az. 11 K 14/24**  
 Zwangsversteigerung Amtsgericht Remscheid

	Bewertungsstichtag	09.01.2025
	Objektart	Zweifamilienhaus mit Doppelcarport
	Objektanschrift	<b>Sternstr. 10</b> <b>42859 Remscheid</b>
	Grundbuchdaten	Gemarkung Remscheid; Flur 214; Flurstück 109 <b>Grundstücksgröße 750 m<sup>2</sup></b>
	Baujahr	<b>um 1867; Mod./Umbau zuletzt 1994</b>
Wohn- und Nutzflächen	<ul style="list-style-type: none"> <li>ca. <b>192 m<sup>2</sup> WFL</b></li> <li>Wohnung links ca. 127 m<sup>2</sup> im EG und DG</li> <li>Wohnung rechts ca. 65 m<sup>2</sup> im EG</li> <li>Doppelcarport mit Abstellraum</li> </ul>	
Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> <li>Eigennutzung und Wohnrecht</li> </ul>	
Ausstattung / Zustand / Allgemeiner Eindruck	<ul style="list-style-type: none"> <li>weitestgehend freistehendes Zweifamilienhaus (Massivbau)</li> <li>geringfügiger Kriechkeller, Erdgeschoss mit Anbauten, ausgebautes Dachgeschoss</li> <li>1910 Umnutzung von einer Schmiede zum Wohnhaus</li> <li>1962 Anbau eines Zimmers zur Gartenfront</li> <li>1991 Bau des Doppelcarports (Holzkonstruktion)</li> <li>1994 Umbau und Anbau; die Ausstattung entspricht überwiegend dieser Zeit</li> <li>altersentsprechender durchschnittlicher Zustand; Baumängel und Bauschäden vorhanden (u.a. wg. Feuchtigkeit); es bestehen Renovierungs- und Erneuerungsbedarf sowie Instandsetzungsnotwendigkeiten</li> <li>eine gemeinsame Gasheizung (Therme vor ca. 7-8 Jahren erneuert); Warmwasserbereitung mit ELT-Geräten</li> <li>Dachdeckung mit Betondachpfannen, Dämmung v. 1994</li> <li>Außenwände teils etwas gedämmt</li> <li>Whg. links mit Bad im EG (Dusche, erneuert) und DG (Wanne)</li> <li>Whg. rechts Bad mit Wanne und Dusche</li> <li>Außenanlagen / Garten ohne Besonderheiten</li> <li>auf dem Grundstück befindet sich ein altes Nebengebäude in Fachwerkbauweise, welche umfassend sanierungsbedürftig ist oder ggf. Abriss</li> </ul>	
Lage	<p>das Grundstück befindet sich im südlichen Bereich von Remscheid, relativ nah zur Stadtgrenze Wermelskirchen gelegen, welche hier vom Eschebachtal gebildet wird; unweit erstrecken sich die weitläufigen Gelände des Südfriedhofs und des Parkfriedhofs Bliedinghausen; das Umfeld gestaltet sich in einer Gemeindebebauung von Wohnen und Gewerbe älteren Ursprungs sowie Neubauten als Lückenbebauung; im Weiteren schließen neuere EFH-Siedlungsgebiete an (u.a. Sonnenhof) und ein Gewerbegebiet (Bereich Bahnstraße / Bliedinghauser Straße); Bushaltestelle ca. 180 m; Hauptbahnhof ca. 3 km; B 229 ca. 2,5 km; Autobahn A 1 ca. 5 km; Zentrum Remscheid ca. 2 - 3 km; Einkauf ca. 1 km; Kita ca. 350 m</p> <p>➤ in Bezug zum Bodenrichtwert einfache Wohnlage, gem. Mietspiegel normale Wohnlage</p>	
Sachwert	302.000 €	
Vergleichswert	304.000 €	
Ertragswert	302.000 € Liegenschaftszinssatz 1,5 %; Restnutzungsdauer 28 Jahre	
unbelasteter <b>Verkehrswert</b> Ableitung aus dem Sachwert	<p><b>302.000 €</b></p> <p>In allen Verfahren erfolgte ein Abzug von 33.500 € wegen besonderer objekt-spezifischer Grundstücksmerkmale gem. § 8 ImmoWertV (hier Baumängel, Bauschäden, Risiken und Unwägbarkeiten).</p>	

