

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

Exposee Az. 011 K 018/23
 Zwangsversteigerung Amtsgericht Remscheid

	Bewertungsstichtag	16.01.2024	
	Objektart	Wohneigentum Nr. III im Erdgeschoss links und Teileigentum Garage C	
	Objektanschrift	Schlieperfeld 8 42857 Remscheid	
	Grundbuchdaten	Blatt 9732: Wohneigentum Nr. III Blatt 9746: Teileigentum - Garage C Gemarkung Remscheid; Flur 24; Flurstück 227; Fläche gesamt 2.110 m ²	
	Baujahr	1972	
Wohnfläche	<ul style="list-style-type: none"> ca./rd. 109 m² (gem. Zeichnung zur Teilungserklärung) 		
Ausstattung / Zustand der Einheit; Eindruck (Sondereigentum)	<ul style="list-style-type: none"> die Wohnung gestaltet sich in Flur, Abstelle, Bad, Küche, Gäste-WC, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Wohnzimmer mit Balkon die Wohnung konnte nicht besichtigt werden, zur Ausstattung stehen keine Informationen zur Verfügung zum Sondereigentum gehören der Kellerraum Nr. 3 u. die Waschbox Nr. 3 die Garage befindet sich innerhalb einer Reihengaragenanlage auf dem Hofgelände des Grundstücks 		
Zustand Gebäude + Außenanlagen; Allgemeiner Eindruck (Gemeinschaftseigentum)	<ul style="list-style-type: none"> WET-Anlage bestehend aus dem Gebäude Schlieperfeld 6 und 8 (je Hauseingang 7 WE) mit insgesamt 14 Wohnungen sowie 14 Garagen (Teileigentum) es sind keine Sondernutzungsrechte begründet gemäß Verwalterauskunft werden Rücklagen gebildet und notwendige Maßnahmen der Instandhaltung etc. bedarfsentsprechend geplant und ausgeführt ein Energieverbrauchsausweis liegt vor die Einheiten werden eigengenutzt und vermietet die WET-Anlage vermittelt einen ordentlichen Eindruck 		
Lage	<p>Stadtbezirk Alt-Remscheid, Stadtteil Kratzberg (an der Stadtteilgrenze zu Hasten-Mitte); das Umfeld zum Grundstück Schlieperfeld 6, 8 ist aufgelockert bebaut, es handelt sich um unterschiedliche Wohnbebauungen; die Straßenführungen sind teils etwas beengt zu beschreiben; das Grundstück befindet sich am Rand eines Siedlungsbereichs, an den sich ein bewaldetes Landschaftsschutzgebiet anschließt, es wird vom Morsbach durchzogen; Ortskern Hasten, Einkaufsmöglichkeiten ca. 700 m; Kindertagesstätte, Grundschule Hasten ca. 600 bis 700 m; Zentrum Remscheid, Allee-Center ca. 3 km; Bushaltestelle ca. 500 m; Bahnhof RS Gründerhammer ca. 2 km; Hauptbahnhof ca. 4 km; Anschluss zur B 229 in ca. 3 km; Autobahn A 1, ASS Remscheid ca. 12 km; die Infrastruktur wird benachteiligt beurteilt, es werden in der Regel Fahrwege erforderlich; es handelt sich um eine ruhige angenehme Wohnlage in grüner Umgebung</p> <p>➤ gute Wohnlage gemäß Mietspiegel</p>		
	Wohneigentum Nr. III		Teileigentum – Garage C
Ertragswert	201.000 €		9.000 €
Vergleichswert	244.000 €		9.500 €
Anpassung wg. boG	- 10 % (Risiken wegen fehlender Innenbesichtigung)		
Verkehrswert	220.000 € (2.018 €/m ²)		9.500 €

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



