

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.: 014 K 001/25

	Objektart	Wohneigentum Nr. 7, Zwei-Zimmer-Wohnung mit Dachterrasse im Dachgeschoss
	Anschrift	Pfeilstraße 31 42551 Velbert
	Grund- buchan- gaben	Grundbuch von Velbert, Blatt 8169, 1/8 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Velbert, Flur 11, Flurstück 311, Größe 900 m ²
Belastungen	erschließungsbedingte Dienstbarkeiten	
Nutzung	Eigennutzung	
Wohnfläche	rd. 50 m ²	
Sondernutzungsrecht	kein Sondernutzungsrecht	
Baujahr	um 1964 (gemäß Angaben im Energieausweis)	
Gebäudeangabe	Ein dreigeschossiges Mehrfamilienwohnhaus mit Unterkellerung, ausgebautem Satteldach und Reihengaragen mit Flachdach. Das Gemeinschaftseigentum besteht aus 8 Wohnungen (Wohneigentum) und 4 Garagen.	
Zustand Gemein- schaftseigentum	<ul style="list-style-type: none"> - leicht vernachlässigter Zustand - finanzielle Situation der Gemeinschaft schlecht 	
Zustand Sondereigen- tum	Grundriss Fenster Sanitär Elektrik Heizung	praktisch Kunststoff-Isolierverglasung z.T. mit Roll- läden Bad mit Wanne, Dusche, WC, Waschbe- cken Standard Zentralheizung
Lage allgemein	überwiegend Wohn- und Mischbebauung	
Restnutzungsdauer	30 Jahre	
Liegenschaftszins	3,0 %	
Rohertrag (Miete)	6,50 €/m ²	
Verkehrswert	60.000,00 € Bewertungsstichtag 02.07.2025	