

Expose Az. 14 K 4/25
 Zwangsversteigerung Amtsgericht Velbert

	Bewertungsstichtag	08.07.2025
	Objektart	Einfamilienhaus mit Garage in Außenbereichslage
	Objektanschrift	Stakenberg 9 42579 Heiligenhaus
	Grundbuchdaten	Gemarkung Isenbügel; Flur 3; Flurstück 198 mit Wohnhausbebauung Größe 799 m ² ; unbebaute Flurstücke (Wald/Gebüsch, Erholung) Flurstück 225 mit 343 m ² Flurstück 226 mit 90 m ² Flurstück 227 mit 419 m ² Flurstück 228 mit 28 m ² Flurstück 400 mit 810 m ² Flurstück 401 mit 624 m ²
Baujahr	<input type="radio"/> 1958/59 Wohnhaus mit Erweiterungen von 1969/70 und 1981/82 <input type="radio"/> 1966 Einzelgarage	
Wohnfläche	<input type="radio"/> rd. 186 m²	
Ausstattung; Zustand; Allgemeiner Eindruck	<input type="radio"/> Teilunterkellerung mit Garage; Erdgeschoss, ausgebautes Dachgeschoss <input type="radio"/> massive Bauweise, Aluminiumfenster <input type="radio"/> 3 Bäder (2 x Dusche, 1 x Wanne) <input type="radio"/> die Ausstattung im Wesentlichen von Anfang der 1980er Jahre <input type="radio"/> Gasheizung (Erdgas-Hausanschluss) von Anfang der 1990er Jahre <input type="radio"/> umfassend modernisierungsbedürftig; Instandsetzungsbedarf vorhanden <input type="radio"/> Außenanlagen ungepflegt, kultivierungs- und instandsetzungsbedürftig <input type="radio"/> unbebaute Flurstück infolge Verwilderung nicht begehbar	
Nutzung	<input type="radio"/> Leerstand	
Lage allgemein	das Bewertungsgrundstück befindet sich außerhalb der Ortslage von Heiligenhaus in einem bewaldeten bergigen Gebiet, südlich der Ruhrstraße (ca. 160 m) und des Rinderbachs; in Bezug zum Zentrum von Heiligenhaus (ca. 4,2 km) nordwestlich gelegen, südlich der Siedlung Isenbügel; im Umfeld befinden sich mit deutlichen Abständen einige Wohngrundstücke (Außenbereich, Splittersiedlung); das Gesamtgrundstück wird von bewaldeten Flächen, Wiesen und unwegsamen Bereichen umgeben; Zufahrt unbefestigt (überwiegend Privatweg); Bushaltestelle ca. 600 m; Einkauf ca. 2,3 km; nächster Bahnhof ca. 3,5 km, B 227 ca. 1,8 km; A 44 ca. 4,5 km > Außenbereichslage (ein weitere Bebaubarkeit ist weitestgehend ausgeschlossen)	

Stakenberg 9 Flurstück 198 mit Wohnhaus und Garage	Sachwert	329.000 €
	Ertragswert Liegenschaftszinssatz 1,5 %; Restnutzungsdauer 25 Jahre orientierender Vergleichswert	325.000 €
	Risikoabschlag für Beräumungsbedarf	- 5.000 €
	Verkehrswert Sachwert abzgl. Beräumungsbedarf	324.000 €
	Flurstück 225 unbebaut	Verkehrswert
Flurstück 226 unbebaut	Verkehrswert	150 €
Flurstück 227 unbebaut	Verkehrswert	690 €
Flurstück 228 unbebaut	Verkehrswert	50 €
Flurstück 400 unbebaut	Verkehrswert	1.340 €
Flurstück 401 unbebaut	Verkehrswert	1.030 €
Verkehrswert gesamt		327.830 € (rd. 328.000 €)

Expose Az. 14 K 4/25
 Zwangsversteigerung Amtsgericht Velbert

	Bewertungsstichtag	08.07.2025
	Objektart	Einfamilienhaus mit Garage in Außenbereichslage
	Objektanschrift	Stakenberg 9 42579 Heiligenhaus
	Grundbuchdaten	Gemarkung Isenbügel; Flur 3; Flurstück 198 mit Wohnhausbebauung Größe 799 m ² ; unbebaute Flurstücke (Wald/Gebüsch, Erholung) Flurstück 225 mit 343 m ² Flurstück 226 mit 90 m ² Flurstück 227 mit 419 m ² Flurstück 228 mit 28 m ² Flurstück 400 mit 810 m ² Flurstück 401 mit 624 m ²
Baujahr	<ul style="list-style-type: none"> ○ 1958/59 Wohnhaus mit Erweiterungen von 1969/70 und 1981/82 ○ 1966 Einzelgarage 	
Wohnfläche	○ rd. 186 m²	
Ausstattung; Zustand; Allgemeiner Eindruck	<ul style="list-style-type: none"> ○ Teilunterkellerung mit Garage; Erdgeschoss, ausgebautes Dachgeschoss ○ massive Bauweise, Aluminiumfenster ○ 3 Bäder (2 x Dusche, 1 x Wanne) ○ die Ausstattung im Wesentlichen von Anfang der 1980er Jahre ○ Gasheizung (Erdgas-Hausanschluss) von Anfang der 1990er Jahre ○ umfassend modernisierungsbedürftig; Instandsetzungsbedarf vorhanden ○ Außenanlagen ungepflegt, kultivierungs- und instandsetzungsbedürftig ○ unbebaute Flurstück infolge Verwilderung nicht begehbar 	
Nutzung	○ Leerstand	
Lage allgemein	<p>das Bewertungsgrundstück befindet sich außerhalb der Ortslage von Heiligenhaus in einem bewaldeten bergigen Gebiet, südlich der Ruhrstraße (ca. 160 m) und des Rinderbachs; in Bezug zum Zentrum von Heiligenhaus (ca. 4,2 km) nordwestlich gelegen, südlich der Siedlung Isenbügel; im Umfeld befinden sich mit deutlichen Abständen einige Wohngrundstücke (Außenbereich, Splittersiedlung); das Gesamtgrundstück wird von bewaldeten Flächen, Wiesen und unwegsamen Bereichen umgeben; Zufahrt unbefestigt (überwiegend Privatweg); Bushaltestelle ca. 600 m; Einkauf ca. 2,3 km; nächster Bahnhof ca. 3,5 km, B 227 ca. 1,8 km; A 44 ca. 4,5 km</p> <p>➤ Außenbereichslage (ein weitere Bebaubarkeit ist weitestgehend ausgeschlossen)</p>	

Stakenberg 9 Flurstück 198 mit Wohnhaus und Garage	Sachwert	329.000 €
	Ertragswert Liegenschaftszinssatz 1,5 %; Restnutzungsdauer 25 Jahre	325.000 €
	orientierender Vergleichswert	334.000 €
	Risikoabschlag für Beräumungsbedarf	- 5.000 €
	Verkehrswert Sachwert abzgl. Beräumungsbedarf	324.000 €
Flurstück 225 unbebaut	Verkehrswert	570 €
Flurstück 226 unbebaut	Verkehrswert	150 €
Flurstück 227 unbebaut	Verkehrswert	690 €
Flurstück 228 unbebaut	Verkehrswert	50 €
Flurstück 400 unbebaut	Verkehrswert	1.340 €
Flurstück 401 unbebaut	Verkehrswert	1.030 €
Verkehrswert gesamt		327.830 € (rd. 328.000 €)

Expose Az. 14 K 4/25
 Zwangsversteigerung Amtsgericht Velbert

	Bewertungsstichtag	08.07.2025
	Objektart	Einfamilienhaus mit Garage in Außenbereichslage
	Objektanschrift	Stakenberg 9 42579 Heiligenhaus
	Grundbuchdaten	Gemarkung Isenbügel; Flur 3; Flurstück 198 mit Wohnhausbebauung Größe 799 m ² ; unbebaute Flurstücke (Wald/Gebüsch, Erholung) Flurstück 225 mit 343 m ² Flurstück 226 mit 90 m ² Flurstück 227 mit 419 m ² Flurstück 228 mit 28 m ² Flurstück 400 mit 810 m ² Flurstück 401 mit 624 m ²
Baujahr	<ul style="list-style-type: none"> o 1958/59 Wohnhaus mit Erweiterungen von 1969/70 und 1981/82 o 1966 Einzelgarage 	
Wohnfläche	o rd. 186 m²	
Ausstattung; Zustand; Allgemeiner Eindruck	<ul style="list-style-type: none"> o Teilunterkellerung mit Garage; Erdgeschoss, ausgebautes Dachgeschoss o massive Bauweise, Aluminiumfenster o 3 Bäder (2 x Dusche, 1 x Wanne) o die Ausstattung im Wesentlichen von Anfang der 1980er Jahre o Gasheizung (Erdgas-Hausanschluss) von Anfang der 1990er Jahre o umfassend modernisierungsbedürftig; Instandsetzungsbedarf vorhanden o Außenanlagen ungepflegt, kultivierungs- und instandsetzungsbedürftig o unbebaute Flurstück infolge Verwilderung nicht begehbar 	
Nutzung	o Leerstand	
Lage allgemein	<p>das Bewertungsgrundstück befindet sich außerhalb der Ortslage von Heiligenhaus in einem bewaldeten bergigen Gebiet, südlich der Ruhrstraße (ca. 160 m) und des Rinderbachs; in Bezug zum Zentrum von Heiligenhaus (ca. 4,2 km) nordwestlich gelegen, südlich der Siedlung Isenbügel; im Umfeld befinden sich mit deutlichen Abständen einige Wohngrundstücke (Außenbereich, Splittersiedlung); das Gesamtgrundstück wird von bewaldeten Flächen, Wiesen und unwegsamem Bereichen umgeben; Zufahrt unbefestigt (überwiegend Privatweg); Bushaltestelle ca. 600 m; Einkauf ca. 2,3 km; nächster Bahnhof ca. 3,5 km, B 227 ca. 1,8 km; A 44 ca. 4,5 km</p> <p>> Außenbereichslage (eine weitere Bebaubarkeit ist weitestgehend ausgeschlossen)</p>	

Stakenberg 9 Flurstück 198 mit Wohnhaus und Garage	Sachwert	329.000 €
	Ertragswert Liegenschaftszinssatz 1,5 %; Restnutzungsdauer 25 Jahre orientierender Vergleichswert	325.000 €
	Risikoabschlag für Beräumungsbedarf	- 5.000 €
	Verkehrswert Sachwert abzgl. Beräumungsbedarf	324.000 €
	Flurstück 225 unbebaut	Verkehrswert
Flurstück 226 unbebaut	Verkehrswert	150 €
Flurstück 227 unbebaut	Verkehrswert	690 €
Flurstück 228 unbebaut	Verkehrswert	50 €
Flurstück 400 unbebaut	Verkehrswert	1.340 €
Flurstück 401 unbebaut	Verkehrswert	1.030 €
Verkehrswert gesamt		327.830 € (rd. 328.000 €)

Expose Az. 14 K 4/25
 Zwangsversteigerung Amtsgericht Velbert

	Bewertungstichtag	08.07.2025
	Objektart	Einfamilienhaus mit Garage in Außenbereichslage
	Objektanschrift	Stakenberg 9 42579 Heiligenhaus
	Grundbuchdaten	Gemarkung Isenbügel; Flur 3; Flurstück 198 mit Wohnhausbebauung Größe 799 m ² ; unbebaute Flurstücke (Wald/Gebüsch, Erholung) Flurstück 225 mit 343 m ² Flurstück 226 mit 90 m ² Flurstück 227 mit 419 m ² Flurstück 228 mit 28 m ² Flurstück 400 mit 810 m ² Flurstück 401 mit 624 m ²
Baujahr	<ul style="list-style-type: none"> o 1958/59 Wohnhaus mit Erweiterungen von 1969/70 und 1981/82 o 1966 Einzelgarage 	
Wohnfläche	o rd. 186 m²	
Ausstattung; Zustand; Allgemeiner Eindruck	<ul style="list-style-type: none"> o Teilunterkellerung mit Garage; Erdgeschoss, ausgebautes Dachgeschoss o massive Bauweise, Aluminiumfenster o 3 Bäder (2 x Dusche, 1 x Wanne) o die Ausstattung im Wesentlichen von Anfang der 1980er Jahre o Gasheizung (Erdgas-Hausanschluss) von Anfang der 1990er Jahre o umfassend modernisierungsbedürftig; Instandsetzungsbedarf vorhanden o Außenanlagen ungepflegt, kultivierungs- und instandsetzungsbedürftig o unbebaute Flurstück infolge Verwilderung nicht begehbar 	
Nutzung	o Leerstand	
Lage allgemein	<p>das Bewertungsgrundstück befindet sich außerhalb der Ortslage von Heiligenhaus in einem bewaldeten bergigen Gebiet, südlich der Ruhrstraße (ca. 160 m) und des Rinderbachs; in Bezug zum Zentrum von Heiligenhaus (ca. 4,2 km) nordwestlich gelegen, südlich der Siedlung Isenbügel; im Umfeld befinden sich mit deutlichen Abständen einige Wohngrundstücke (Außenbereich, Splittersiedlung); das Gesamtgrundstück wird von bewaldeten Flächen, Wiesen und unwegsamen Bereichen umgeben; Zufahrt unbefestigt (überwiegend Privatweg); Bushaltestelle ca. 600 m; Einkauf ca. 2,3 km; nächster Bahnhof ca. 3,5 km, B 227 ca. 1,8 km; A 44 ca. 4,5 km</p> <p>➤ Außenbereichslage (ein weitere Bebaubarkeit ist weitestgehend ausgeschlossen)</p>	

Stakenberg 9 Flurstück 198 mit Wohnhaus und Garage	Sachwert	329.000 €
	Ertragswert Liegenschaftszinssatz 1,5 %; Restnutzungsdauer 25 Jahre orientierender Vergleichswert	325.000 €
	Risikoabschlag für Beräumungsbedarf	- 5.000 €
	Verkehrswert Sachwert abzgl. Beräumungsbedarf	324.000 €
	Flurstück 225 unbebaut	Verkehrswert
Flurstück 226 unbebaut	Verkehrswert	150 €
Flurstück 227 unbebaut	Verkehrswert	690 €
Flurstück 228 unbebaut	Verkehrswert	50 €
Flurstück 400 unbebaut	Verkehrswert	1.340 €
Flurstück 401 unbebaut	Verkehrswert	1.030 €
Verkehrswert gesamt		327.830 € (rd. 328.000 €)

Büroanschrift:
 Solinger Str. 149 Hohenthalstr. 17
 40764 Langenfeld 01936 Königsbrück
 Mobil 0172 – 94 75 204
 Email: christine-walther@outlook.com

CHRISTINE WALTHER
 Sachverständigenbüro
 für Immobilienbewertung

Expose Az. 14 K 4/25
 Zwangsversteigerung Amtsgericht Velbert

	Bewertungstichtag	08.07.2025
	Objektart	Einfamilienhaus mit Garage in Außenbereichslage
	Objektanschrift	Stakenberg 9 42579 Heiligenhaus
	Grundbuchdaten	Gemarkung Isenbügel; Flur 3; Flurstück 198 mit Wohnhausbebauung Größe 799 m ² ; unbebaute Flurstücke (Wald/Gebüsch, Erholung) Flurstück 225 mit 343 m ² Flurstück 226 mit 90 m ² Flurstück 227 mit 419 m ² Flurstück 228 mit 28 m ² Flurstück 400 mit 810 m ² Flurstück 401 mit 624 m ²
Baujahr	<ul style="list-style-type: none"> ○ 1958/59 Wohnhaus mit Erweiterungen von 1969/70 und 1981/82 ○ 1966 Einzelgarage 	
Wohnfläche	○ rd. 186 m²	
Ausstattung; Zustand; Allgemeiner Eindruck	<ul style="list-style-type: none"> ○ Teilunterkellerung mit Garage; Erdgeschoss, ausgebautes Dachgeschoss ○ massive Bauweise, Aluminiumfenster ○ 3 Bäder (2 x Dusche, 1 x Wanne) ○ die Ausstattung im Wesentlichen von Anfang der 1980er Jahre ○ Gasheizung (Erdgas-Hausanschluss) von Anfang der 1990er Jahre ○ umfassend modernisierungsbedürftig; Instandsetzungsbedarf vorhanden ○ Außenanlagen ungepflegt, kultivierungs- und instandsetzungsbedürftig ○ unbebaute Flurstück infolge Verwilderung nicht begehbar 	
Nutzung	○ Leerstand	
Lage allgemein	<p>das Bewertungsgrundstück befindet sich außerhalb der Ortslage von Heiligenhaus in einem bewaldeten bergigen Gebiet, südlich der Ruhrstraße (ca. 160 m) und des Rinderbachs; in Bezug zum Zentrum von Heiligenhaus (ca. 4,2 km) nordwestlich gelegen, südlich der Siedlung Isenbügel; im Umfeld befinden sich mit deutlichen Abständen einige Wohngrundstücke (Außenbereich, Splittersiedlung); das Gesamtgrundstück wird von bewaldeten Flächen, Wiesen und unwegsamem Bereichen umgeben; Zufahrt unbefestigt (überwiegend Privatweg); Bushaltestelle ca. 600 m; Einkauf ca. 2,3 km; nächster Bahnhof ca. 3,5 km, B 227 ca. 1,8 km; A 44 ca. 4,5 km</p> <p>➤ Außenbereichslage (ein weitere Bebaubarkeit ist weitestgehend ausgeschlossen)</p>	

Stakenberg 9 Flurstück 198 mit Wohnhaus und Garage	Sachwert	329.000 €
	Ertragswert <small>Liegenschaftszinssatz 1,5 %; Restnutzungsdauer 25 Jahre</small>	325.000 €
	orientierender Vergleichswert	334.000 €
	Risikoabschlag für Beräumungsbedarf	- 5.000 €
	Verkehrswert <small>Sachwert abzgl. Beräumungsbedarf</small>	324.000 €
Flurstück 225 un bebaut	Verkehrswert	570 €
Flurstück 226 un bebaut	Verkehrswert	150 €
Flurstück 227 un bebaut	Verkehrswert	690 €
Flurstück 228 un bebaut	Verkehrswert	50 €
Flurstück 400 un bebaut	Verkehrswert	1.340 €
Flurstück 401 un bebaut	Verkehrswert	1.030 €
Verkehrswert gesamt		327.830 € (rd. 328.000 €)