

Exposé Az. 14 K 5/25
 Zwangsversteigerung Amtsgericht Velbert

	Bewertungstichtag	30.09.2025
	Objektart	Einfamilienhaus - Reihenmittelhaus
	Objektanschrift	Kantstr. 85 in 42553 Velbert
	Grundbuchdaten	Gemarkung Großhöhe, Flur 1, Flurstück 468, Größe 396 m²
Baujahr	1971	
Wohnfläche	<ul style="list-style-type: none"> - ca. 87,50 m² - Erdgeschoss: Wohnraum, Schlafzimmer, Küche, Bad mit Wanne, Dielen - Kellergeschoss (zur Gartenfront ebenerdig): Flur mit Austritt zum Garten, 2 Wohnräume, Bad mit Dusche (ursprünglich Vorratsraum), Heizungsraum 	
Ausstattung; Zustand; Allgemeiner Eindruck	<p>Das Wohnhaus befindet sich in einem Zustand, so wie es vermutlich durch den letzten Bewohner bis zum Schluss bewohnt wurde. Der Eindruck ist teilweise sehr ungeordnet zu beschreiben. Es wird eine umfassende Beräumung / Entrümpelung der gesamten Möblierung einschließlich Inhalt erforderlich. Die Versorgung des Hauses mit Strom, Gas und Wasser ist abgestellt. Die Funktion kann demnach nicht beurteilt werden, insbesondere auch hinsichtlich der Gasheizung. Das Haus befindet sich in einem umfassend renovierungs- und modernisierungsbedürftigen Zustand.</p> <p>Auf folgende gesehene Gegebenheiten wird zudem hingewiesen:</p> <ul style="list-style-type: none"> o Isolierungsprobleme (Mauerfeuchte) Heizungskeller o Isolierungsproblem (Feuchtigkeit) Küche, Bereich Decke/Wand zum Haus Nr. 83 o schadhafte Holzfenster und Außenjalousien o schadhafte überalterte Fassadenverkleidung zur Gartenfront (ggf. asbesthaltig) <p>Die Außenanlagen sind ungepflegt und der Garten undurchdringlich verwildert.</p>	
Lage allgemein	<p>das Grundstück befindet sich im Stadtbezirk Neviges, Stadtteil Tönisheide, Ortsteil Wimmersberg; Wimmersberg ist ein Siedlungsbereich welcher im Wesentlichen als reiner Wohnstandort zu beschreiben ist und der von Grünflächen und Wald umgeben wird; nächste Hauptverkehrsstraße ca. 900 m; Bürgerbushaltestelle in unmittelbarer Nähe (Ricarda-Huch-Straße); Bushaltestelle Linienverkehr ca. 1,3 km (Reuterstraße, Linie 746); S-Bahnhof Neviges ca. 3,8 km; Autobahn A 535 ca. 2 km; A 44 ca. 6,5 km; A 46 ca. 9 km; Zentrum Neviges ca. 3,5 km; Zentrum V.-Mitte ca. 5 km; nächster Einkauf/Discounter über 1 km; Kita ca. 2 km; Gesamtschule Neviges ca. 5 km; Spielplatz Kantstraße ca. 170 m; Ausflugsgastronomie „Kleine Schweiz“ ca. 1 km; Aussichtspunkt Kalksteinbruch ca. 1,2 km (und weiter zum Wasserfall am Kalksteinbruch); an den Siedlungsbereich Wimmersberg schließt sich im Norden der Landschaftspark Eignerbach-Schlammteich an</p> <p>➤ gute Wohnlage gem. Bodenrichtwert</p>	
Sachwert	236.000 €	
Vergleichswert	238.000 €	
Ertragswert	230.000 €	
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	<p>folgende Anpassung wurde am Sachwert, Vergleichswert, Ertragswert gleichermaßen in Abzug gebracht: pauschaler Abschlag wegen notwendiger Beräumung/Entrümpelung sowie Risiken/Unwägbarkeiten: 12.000 €</p>	
Verkehrswert	236.000 €	