

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 011/24 Bewertung gemäß dem äußeren Anschein

	Objektart	ATP 82, 3 Zimmer Wohnung mit Loggia 5. Obergeschoss
	Anschrift	Looker Straße 52 42555 Velbert
	Grundbuchangaben	Grundbuch von Oberbonsfeld, Blatt 1132 101/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Oberbonsfeld, Flur 5, Flurstück 228, Größe 15.800 m ²
Belastungen	keine wertrelevanten Belastungen	
Nutzung	vermutlich Eigennutzung	
Wohnfläche	rund. 78 m ²	
Sondernutzungsrechte	Nutzungsrecht an dem Kfz-Stellplatz Nr. 43	
Baujahr	vermutlich um 1974	
Gebäudeangabe	Acht drei- bis achtgeschossige Mehrfamilienwohnhäuser in Reihe, stufenförmig in den Hang gebaut, mit Unterkellerung und Flachdach, ein Garagengebäude mit Garagenstellplätzen sowie oberirdische Stellplätze. Das Gemeinschaftseigentum besteht aus 100 Wohnungen (Wohn-eigentum) und 45 Garagenplätze (Teileigentum). Die oberirdischen Stellplätze wurden als Sondernutzungsrecht ausgewiesen.	
Zustand Gemeinschaftseigentum	<ul style="list-style-type: none"> - das Gemeinschaftseigentum konnte nur eingeschränkt von der Straße her in Augenschein genommen werden - augenscheinlich nutzbar - Instandhaltungsrücklagen nur ausreichend für die aktuell laufende Maßnahme, danach sind die Rücklagen verbraucht 	
Zustand Sondereigentum	<p>Die Wohnung konnte nicht eingesehen werden.</p> <p>Grundriss praktisch Fenster soweit einsehbar Isolierglasfenster Sanitär gemäß Teilungsplan 1 Bad Elektrik vermutlich dem Baujahr entsprechend Heizung Zentralheizung</p>	
Lage allgemein	<ul style="list-style-type: none"> - überwiegend Wohnbebauung - Zentrum Langenberg ca. 1,9 km entfernt 	
Restnutzungsdauer	ca.. 30 Jahre	
Liegenschaftszins	3,5 %	
Rohertrag (Miete)	6,20 €/m ²	
Verkehrswert	75.000,00 € Bewertungsstichtag 12.06.2024	