Sachverständigenbüro Schürkämper

Lärchenweg 44, 40764 Langenfeld
Tel. 0151- 56 12 53 30, Fax 02173- 99 45 44

Zertifizierter Sachverständiger zur Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken nach ISO EN 17024 (Zertifizierung von Personen)
Reg. Nr. EurAS Cert AT 110302-2010 D

Übersicht der Daten und Ergebnisse des Wertgutachtens Az.: 014 K 011/25
Bewertung gemäß dem äußeren Anschein

	Objektart	409/10.000 Miteigentumsanteil am Grundstück Gemarkung Leubeck, Flur 5, Flurstück 895 verbunden mit dem Teileigentum Nr. 33, Gewerberaum / Werkstatt im Erdgeschoss
	Anschrift	Hauptstraße 223 a 42579 Heiligenhaus
	Grundbuchangaben	Grundbuch von Leubeck, Blatt 1733, 409/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Leubeck, Flur 5, Flurstück 895, Größe 1.374 m²
Belastungen	keine wertrelevanten Belastungen	
Nutzung	vermutlich Eigennutzung	
Wohnfläche	rund. 54 m²	
Sondernutzungsrechte	keine	
Baujahr	vermutlich 1960er Jahre	
Gebäudeangabe	Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein viergeschossiges Mehrfamilienwohnhaus mit Unterkellerung, Flachdach mit 2 Hauseingängen, ein im rückwärtigen Hofbereich gelegenes, zweigeschossiges, gemischt genutztes Gebäude mit Satteldach sowie Reihengaragen mit Flachdach im Hofbereich. **Das Hofgebäude mit 1 Wohneinheit und 1 Gewerbeeinheit bildet eine Untergemeinschaft und ist hinsichtlich Verwaltung und Instandhaltung autark.**	
Zustand Gemeinschaftseigentum	- Das Gemeinschaftseigentum konnte nur eingeschränkt von außen in Augenschein genommen werden. - augenscheinlich nutzbar - Das Hofgebäude Hauptstraßé 223a bildet eine Untergemeinschaft und ist hinsichtlich Verwaltung und Instandhaltung autark. Zur finanzielle Situation der Untergemeinschaft konnten keine Angaben ermittelt werden.	
Zustand Sondereigentum	**Das Teileigentum konnte nicht besichtigt werden.** Grundriss: praktisch, gemäß Plan Fenster: vermutlich Isolierglasfenster Sanitär: nicht bekannt Elektrik: nicht bekannt Heizung: vermutlich Zentralheizung (gemäß Plan Heizung separat rechts gelegen)	
Lage allgemein	überwiegend Wohn- und Misch- und Kernbebauung	
Restnutzungsdauer	ca.. 30 Jahre	
Liegenschaftszins	3 %	
Rohertrag (Miete)	4,50 €/m²	
Verkehrswert	41.000,00 €	Bewertungsstichtag 02.06.2026