Solinger Straße 149
40764 Langenfeld
Tel. 02173 – 20 44 75
Fax. 02173 – 204474
Mobil: 0171 - 495 78 65

Email: rolf.lahmeyer@lahmeyer.consulting

Rolf **Lahmeyer**
Sachverständigenbüro
für Immobilienbewertung

Expose Az.: 014 K 17/24

Objektanschrift	Losenburger Weg 10 * 42549 Velbert

Art	Mehrfamilienhaus mit Anbau und Garagen
Wohnfläche insgesamt	223,07 m²
Nutzung	Eigennutzung und Vermietung
Grundbuchdaten	Gemarkung Velbert Flur 2, Flurstück 2182, Gebäude- und Freifläche, Losenburger Weg 10, groß 524 m²
Situation	• Lage des Objektes in einem allgemeinen Wohngebiet in mittlerer Wohnlage • Flurstück geprägt durch Hanglage • Das Objekt wurde ca. 1900 erstellt Die Anbauten und die Aufstockungen sind über die Jahre hinzu gekommen • Gebäude ist in einem stark verbrauchten, vernachlässigten und nicht marktgerechten Zustand • teilweise keine Innenbesichtigung möglich • Wohnhäuser gleicher Bauart vorhanden • kein sozialer Brennpunkt erkennbar • durchmischte Bewohnerstruktur
Mängel/Schäden (geschätzt)	100.000 €
Bodenwert	172.920 €
BoG´s	Keine vorhanden
Restnutzungsdauer	11 Jahre
Liegenschaftszinssatz	3,5 %
Jahresrohertrag	23.767 €
Bewirtschaftungskosten	4.998 €
Ertragswert	173.004 €
Sachwert	190.054 €
Verkehrswertempfehlung	**190.000 €**

Rolf **Lahmeyer**
Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung
Nach EN ISO/IEC 17024 (Zertifizierung von Personen)
Reg. Nr. EurAs Cert AT 200402-09990