

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

Zusammenfassung zum Wertgutachten Az.: 014 K 020/23

	Objektart	1	Gemarkung Langenberg, Flur 21, Flurst. 565	
		2	Teileigentum ATP 2 Gewerbebebauung mit Wohnflächen und Garage	
	Anschrift	Hauptstraße 195, 195 a 42555 Velbert		
Grundbuchangaben	1	Grundbuch von Langenberg, Blatt 974, Gemarkung Langenberg, Flur 21, Flurstück 565, Groß 661 m ²		
	2	Wohnungs- und Teileigentumsgrundbuch von Langenberg, Blatt 1779, 8/9 Miteigentumsanteil an dem Grundstück, Gemarkung Langenberg, Flur 21, Flurstück 567, Groß 1.627 m ²		
Belastungen	keine wertrelevanten Eintragungen			
Nutzung	Eigennutzung			
Bebauung	1	Gewerbebebauung (Abriss)		
	2	Teileigentum, im Aufteilungsplan mit Nr 2 bezeichnet, bestehend aus einer Wohnung sowie einer, ehemals als Tischlerei genutzten, Gewerbebebauung einschließlich Garage		
Wohn- und Nutzflächen nur ATP 2	Wohnflächen	ca.	131,64 m ²	
	gewerbliche Nutzflächen	ca.	1.234,50 m ²	
Baujahr	vermutlich Anfang der 1950er Jahre und davor			
Zustand Grundstück	<p>Es wird darauf hingewiesen, dass die Anbauten nur von außen eingesehen werden konnten, da Einsturzgefahr besteht.</p> <p>Insgesamt hinterlässt das Objekt, vor allem im Gewerbebereich, einen vernachlässigten Eindruck. Es kann nicht davon ausgegangen werden, dass eine Nutzung der gewerblichen Räumlichkeiten möglich ist. Die wohnungswirtschaftlichen Räumlichkeiten werden augenscheinlich genutzt.</p>			
Lage allgemein	<ul style="list-style-type: none"> - Außenbereich - eingeschränkte Erschließung - Lage an einer Durchgangsstraße 			
Liegenschaftszins	6,5 %			
Rohertrag (Miete)	Wohnfläche	5,50 €/m ²		
	gewerbliche Nutzflächen	1,20 €/m ²		
Verkehrswert Bewertungstichtag 29.08.23	1	Flurstück 565	1.300,00 €	
	2	ATP 2	143.000,00 €	
		gesamt	144.300,00 €	