

Büroanschrift:
 Solinger Str. 149
 40764 Langenfeld
 Tel. 02173 – 20 44 76
 Mobil 0172 – 94 75 204
 Email: christine-walther@outlook.com

CHRISTINE WALTHER
 Sachverständigenbüro
 für Immobilienbewertung

Exposee Az. 014 K 027/23
 Zwangsversteigerung Amtsgericht Velbert

| | |
|--|---|
| Bewertungsstichtag | 13.11.2023 |
| Objektart | Zweifamilienhaus und Einzelgarage |
| Objektanschrift | Gohrstr. 59 42579 Heiligenhaus |
| Grundbuchdaten | Gemarkung Heiligenhaus, Flur 11, Flurstück 671 Größe 482 m² |
| Baujahr | <ul style="list-style-type: none"> • 1954 • Umbau Dachgeschoss (Gauben) 1974 |
| Wohnfläche | <ul style="list-style-type: none"> • 102 m² |
| Ausstattung; Zustand; Allgemeiner Eindruck | <ul style="list-style-type: none"> • jeweils 2-Raum-WE: EG rd. 52 qm (Bad mit Dusche), DG rd. 50 qm (Bad mit Wanne) • massive Bauweise: KG, EG, ausgebautes DG, Dachspitz • freistehende Einzelgarage v. 2009 • Ausstattung überwiegend älter • (ältere) Gasheizung, Warmwasserbereitung mit ELT-Durchlauferhitzer • verschiedene Fenster (Kunststoff, Holz, Außenjalousien) und Türen • Gebäude und Außenanlagen vernachlässigt; Modernisierungs- und Instandhaltungsbedarf vorhanden • aufgrund eines Wasserschadens (vermutet wird ein Leitungsbruch infolge Materialverschleiß/Frost Januar 2024) sind alle Etagen vom DG bis in das KG durchnässt, so dass hieraus resultierend das Wohnhaus als umfassend sanierungsbedürftig zu bezeichnen ist; es existiert keine Gebäudeversicherung; weiter muss davon ausgegangen werden, dass aufgrund der Eigentümersituation und Zwangsversteigerungen keine Bautrocknung etc. eingeleitet wird, so dass ggf. mit Folgeschäden zu rechnen ist |
| Lage allgemein | <ul style="list-style-type: none"> • der Siedlungsbereich, in welchem sich das Bewertungsgrundstück befindet, liegt zwischen der B 227 und dem Vogelsangbachtal, relativ nah zur Innenstadt von Heiligenhaus • das Gebiet wird von der Gerhard-Hauptmannstraße, der Eichendorffstraße und der Gohrstraße erschlossen • die Bebauung gestaltet sich überwiegend mit Ein- und Zweifamilienhäusern unterschiedlicher Bauarten (freistehend, Doppelhäuser, Reihenhäuser) mit einem höheren Durchgrünungsanteil • der Siedlungsbereich ist eingebettet in eine grüne, teils bewaldete Umgebung • in östlicher Richtung fällt das Gelände stärker ab, hier befindet sich eine Schrebergartenanlage (Kleingartenverein Gohr e.V.) • bezüglich der Gohrstraße handelt es sich um eine asphaltierte Nebenstraße mit Gehwegen • öffentliches Parken ist entlang der Straße möglich • die Verkehrsfrequenz resultiert vornehmlich aus dem Siedlungsbereich (kein Durchgangsverkehr) und ist entsprechend gering • Bushaltestelle ca. 450 m • S-Bahnhof Ratingen-Hösel ca. 6,5 km • B 227 ca. 400 m • A44 ca. 2 km; A3/A52 ca. 10 bis 12 km • Heiligenhaus Zentrum / Rathaus ca. 800 bis 900 m; Einkauf etc. werden ab ca. 800 m erreicht • Grundschule ca. 450 m, Gesamtschule ca. 950 m • Helios Klinikum Niederberg ca. 6,5 km; Ruhlandklinik ca. 12 km • Velbert Zentrum ca. 7 km |

| | |
|------------------------|---|
| Sachwert | vorläufiger SW 317.000 € abzgl. boG = 267.000 € |
| Ertragswert | vorläufiger EW 299.000 € abzgl. boG = 249.000 € |
| Vergleichswert | vorläufiger VW 319.000 € abzgl. boG = 269.000 € |
| boG gem. § 8 ImmoWertV | - 15 % unter Bezugnahme auf den Sachwert (Baumängel/Bauschäden, augenscheinlicher Allgemeinzustand von Haus und Grundstück Risiken/Unwägbarkeiten) |
| Verkehrswert | 267.000 € |



