

**Exposee Az. 014 K 027/23**  
 Zwangsversteigerung Amtsgericht Velbert

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

<b>Sachwert</b>	vorläufiger SW 317.000 € abzgl. boG = <b>267.000 €</b>
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)
<b>Verkehrswert</b>	<b>267.000 €</b>



