

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

Rolf Lahmeyer
Sachverständigenbüro
für Immobilienbewertung

Email: rolf.lahmeyer@lahmeyer.consulting

Expose Az.: 014 K 029/23

	Objektanschrift	Oststraße 82 * 42551 Velbert
	Art	Mehrfamilienwohnhaus Die Bewertungswohnung Nr. 6 befindet sich im 2. OG rechts
	Wohnfläche (Bewertungswohnung Nr. 6)	70,92 m ²
	Nutzung	Eigennutzung
Grundbuchdaten	<p>Gemarkung Velbert 1.103/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Velbert, Flur 37, Flurstück 584, Gebäude- und Freifläche, Oststraße 82, groß 434 m²</p> <p>Gemarkung Velbert, Flur 37, Flurstück 585, Gebäude- und Freifläche, Oststraße 82, groß 385 m²</p> <p>verbunden mit dem Sondereigentum an der im 2. Obergeschoss rechts gelegenen Wohnung und einem Kellerraum sowie einer Garage, im Aufteilungsplan mit Nr. 6 bezeichnet.</p>	
Situation	<ul style="list-style-type: none"> • Das Flurstück 584 liegt in einem Mischgebiet, bebaut mit dem Wohnhaus • Das Flurstück 585 liegt in einem Kerngebiet, bebaut mit der Garagenanlage • Das Objekt wurde 1966 lt. Hausverwaltung erstellt • Gebäude ist in einem noch ordentlichen Zustand • Bewertungswohnung befindet sich in Eigennutzung • Garage vorhanden • geplante Sanierungsmaßnahmen • Gewerbeeinheiten im Erdgeschoss • kein sozialer Brennpunkt erkennbar • durchmischte Bewohnerstruktur 	
Mängel/Schäden (geschätzt)	Instandhaltungstau vorhanden	
Bodenwert anteilig	40.852 €	
BoG´s	Keine vorhanden	
Restnutzungsdauer	22 Jahre	
Liegenschaftszinssatz	2,0 %	
Jahresrohertrag	5.569 €	

Bewirtschaftungskosten	929 €
Ertragswert (inkl. Garage)	119.203 €
Vergleichswert	144.961 €
Vergleichswert Garage Nr. 6	10.780 €
Verkehrswertempfehlung (inkl. Garage Nr. 6)	145.000 €