

Sachverständigenbüro

Zertifizierte Sachverständige zur Bewertung
von bebauten und unbebauten Grundstücken
nach ISO EN 17024 (Zertifizierung von Personen)
Reg. Nr. EurAS Cert AT 110303-2010 D

Erika Schaks

Lärchenweg 44
40764 Langenfeld
Tel.: 0151 - 56 12 53 30
Fax: 02173 - 99 45 44

Zusammenfassung zum Wertgutachten Az.: 014 K 042/24

	Objektart	1. lfd. Nr. 4 2. lfd. Nr. 6 3. lfd. Nr. 7 4. lfd. Nr. 8 5. lfd. Nr. 9	Gemarkung Niederbonsfeld, Flur 2, Flurstück 794, Dreifamilienhaus Gemarkung Niederbonsfeld, Flur 2, Flurstücke 1042, gefangene Splitterfläche Gemarkung Niederbonsfeld, Flur 2, Flurstücke 1043, gefangene Splitterfläche Gemarkung Niederbonsfeld, Flur 2, Flurstücke 1044, gefangene Splitterfläche Gemarkung Niederbonsfeld, Flur 2, Flurstücke 1045, gefangene Gartenfläche
	Anschrift	Alte Poststraße 4 42555 Velbert	
	Grundbuchangaben	Grundbuch von Niederbonsfeld, Blatt 89, Gemarkung Niederbonsfeld, Flur 2 lfd. Nr. 4 Flurstück 794, groß 660 m² lfd. Nr. 6 Flurstück 1042, groß 12 m² lfd. Nr. 7 Flurstück 1043, groß 24 m² lfd. Nr. 8 Flurstück 1044, groß 16 m² lfd. Nr. 9 Flurstück 1045, groß 180 m²	
Belastungen		keine wertrelevanten Belastungen	
Nutzung		2 WE vermietet, 1 WE Eigennutzung	
Bebauung		nur Flurstück 794 ein zweigeschossiges, unterkellertes Dreifamilienhaus mit ausgebautem Satteldach, nebst eingeschossigem Anbau mit Flachdach rechts und eingeschossigem Anbau mit Flachdach links, als Hangbebauung	
Wohnflächen		ca. 269 m²	
Baujahr		ca. 1955/56 (gemäß Bauakte) und später baulich verbesser	
Zustand Grundstück		soweit einsehbar ordentlicher Zustand	
Ausstattung Wohnhaus		Fenster überwiegend Isolierglasfenster in unterschiedlicher Ausführung Elektrik erneuert Sanitär je Wohneinheit Bad/WC, z.T. erneuert Heizung EG Gastherme mit Warmwasser UG + DG gemeinsame Gas-Zentralheizung	
Lage allgemein		- umliegend Wohngebäude - kein Durchgangsverkehr, jedoch große Kreuzung im Sichtbereich - mittlere Wohnlage	
Liegenschaftszins		2,5 %	
Rohertrag (Miete)		6,90 €/m²	
Verkehrswert Stichtag 04.12.2024		1. lfd. Nr. 4 im Grundbuch, Flurstück 794 2. lfd. Nr. 6 im Grundbuch, Flurstück 1042 3. lfd. Nr. 7 im Grundbuch, Flurstück 1043 4. lfd. Nr. 8 im Grundbuch, Flurstück 1044 5. lfd. Nr. 9 im Grundbuch, Flurstück 1045	417.000,00 € 360,00 € 720,00 € 480,00 € 10.800,00 €