

Architekturbüro IRLE

B. Irle

AK NW 27 606

Ingenieurbüro LEHNEN

C. Lehnen

Dipl. Ing. IK Bau NRW 713237

Olper Straße 71 - 51702 Bergneustadt

Tel.: 02261/41496 - Fax.: 02261/49650

e-mail: info@irle-lehnen.de - www.irle-lehnen.de

Verkehrswertgutachten

Nr: 161 / 24

Aktenzeichen Amstericht: 068 K 022 / 23

Objekt

**Einfamilienwohnhaus mit Einlieger
Reenerland 30
Drabenderhöhe**



Wertermittlungs-Stichtag : **15. 7. 2024**

Qualitäts-Stichtag : **15. 7. 2024**

Ende der Recherche : **1. 7. 2024**

Anmerkung: Auf den Wertermittlungsstichtag bezieht sich die Begutachtung. Die zu diesem Zeitpunkt vorherrschenden allgemeinen Wertverhältnisse sollen maßgeblich sein. Wenn ein vom Wertermittlungsstichtag abweichender Grundstückszustand unterstellt werden muß, spricht man vom Qualitätsstichtag.

Auftraggeber

**Amtsgericht
Gummersbach
Postfach 10 01 53
51601 Gummersbach**

Eigentümer

Zusammenfassung der wertrelevanten Daten

Objektdaten	
Straße:	Reenerland 30
Ort:	Drabenderhöhe
Gemeinde:	Stadt Wiehl

Wertermittlungsdaten	
Wertermittlungstichtag:	15. 7. 2024
Qualitätstichtag:	15. 7. 2024
Abschluß der Recherche:	1. 7. 2024

Grundstücksdaten	
Amtsgericht:	Gummersbach
Grundbuch von:	Drabenderhöhe
Grundbuchblatt:	363
Grundstücksgröße:	674 m ²
Bodenwert relativ (Hauptfläche):	110 €/m ²
Bodenwert absolut:	74.000,00 €

Gebäudedaten	
Baujahr der baulichen Anlagen:	1966
Nutzung der baulichen Anlagen:	Einfamilienwohnhaus mit Einlieger
Bruttogrundfläche aller Geschosse:	237 m ²
Wohnfläche aller Geschosse:	131 m ²
Nutzfläche aller Geschosse:	
Anzahl der Stellplätze (insges.):	1 St

Daten aus dem Sachwertverfahren	
Ausstattungsstandard:	
Gesamtnutzungsdauer des Gebäudes:	70 Jahre
Alterswertabschreibung nach:	linear
Herstellungswert am Bewertungstichtag:	203.547,00 €
Alterswertminderung:	82,86 %
Wertabzug der Baumängel/-schäden:	
Wirtschaftliche Wertminderung:	
Marktanpassungsfaktor:	0,71

Daten aus dem Ertragswertverfahren	
Rohertrag:	8.307,00 €/Jahr
Bewirtschaftungskosten:	2.492,10 €/Jahr
Liegenschaftszinssatz:	0,70 %
Restnutzungsdauer:	12 Jahre
Renovierungskosten:	
Sonstige wertbeeinflussende Umstände:	
Ertragsvervielfältiger:	11,47

Verkehrswert	90.000,00 €
---------------------	--------------------