

EXPOSÉ (KURZBESCHREIBUNG)

ZUM OBJEKT

Das Wertermittlungsobjekt liegt im Ortsteil Herreshagen der Stadt Gummersbach im Oberbergischen Kreis. Es besteht aus einem Flurstück. Das Wohnhausgrundstück ist unregelmäßig geschnitten und hat eine Fläche von 2.578 m². Es ist mit einem Mehrfamilienhaus und zahlreichen Nebenanlagen bebaut. Es handelt sich um eine ruhige, dörfliche Ortsrandlage. Das Wohnhaus verfügt über insgesamt ca. 326 m² Wohnfläche in 4 Wohnungen. Es sind weitere Nutzflächen im Kellergeschoss und weiteren Nebengebäuden vorhanden. Ein Garagentrakt ist in 4 Einzelgaragen unterteilt. Es sind weitere 3 Außenstellplätze und ein angebauter Carport vorhanden.

Äußerlich ist das Wohnhaus in einem normalen Unterhaltungszustand; es wurde Instandhaltungsstau festgestellt. Das Wohnhaus war nur teilweise zugänglich.

Für das Grundstück besteht kein Altlastenverdacht. Es sind keine Baulasten vorhanden. Es sind keine Anliegerbeiträge offen oder zu erwarten. Es besteht keine Wohnungsbindung. Eine Bauakte war zwar vorhanden, enthielt jedoch keine aktuellen Flächenermittlungen oder mit dem Bestand übereinstimmende Gebäudepläne. Für das Flurstück sind keine Belastungen in Abt. II des Grundbuchs vorhanden.



WERTERMITTLUNGSOBJEKT

**Grundstück mit Mehrfamilienhaus
4 Wohnungen, 4 Garagen, 1 Carport,
3 Außenstellplätze**

GEMARKUNG

Gimborn

FLUR

46

FLURSTÜCK(E)

10

ADRESSE

Rosenstraße 16

51647 Gummersbach

WESENTLICHE DATEN ZUR WERTERMITTLUNG

WESENTLICHE DATEN ZUR WERTERMITTLUNG

Nr.		
1.	Datum Ortstermin	6. November 2024
2.	Wertermittlungstichtag	6. November 2024
3.	Grundstücksfläche	2.578,00 m ²
4.	Bodenwert	261.186,90 €
5.	Wohnfläche	326,00 m ²
6.	Vorläufiger Ertragswert	544.000,00 €
7.	besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	-70.296,84 €
8.	Ertragswertwert	474.000,00 €
	Verkehrswert	474.000,00 €

WERTERMITTLUNGSANLASS

Zwangsversteigerungsverfahren

QUALITÄTSSTICHTAG

06. November 2024

AUFTRAGGEBER

AMTSGERICHT GUMMERSBACH

Postfach 100153

51601 Gummersbach

Verfahren Nr. 068 K 019/23

ERSTELLUNG DURCH

Sachverständigenbüro Benecke

Scharrenbroicher Straße 74

51503 Rösraath

www.benecke-sv.de