

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.: 400 K 022/25

	Objektart	Gemarkung Elberfeld, Flur 399, Flurstück 32 Mehrfamilienhaus
	Anschrift	Anilinstraße 7 42115 Wuppertal
	Grundbuchangaben	Grundbuch von Elberfeld, Blatt 35469, Gemarkung Elberfeld, Flur 399, Flurstück 32, groß 195 m²
Belastungen	keine wertrelevanten Belastungen	
Nutzung	keine	
Bebauung	ein unterkellertes zweigeschossiges Mehrfamilienhaus mit ausgebautem Mansarddach	
Baujahr	vermutlich zwischen 1890 und 1914	
Wohnfläche	rund 198 m²	
Zustand Gebäude	- schlechter Zustand - hoher Instandsetzungsaufwand - Müll- und Gerümpel im Haus	
Ausstattung	Fenster Elektrik Sanitär Heizung	alte, verbraucht Kunststofffenster dem Anschein nach einfach Anschlüsse waren vom Energieversorger gesperrt je WE ein Bad mit Dusche, WC, einfache Ausstattung, in den Bädern keine Heizung keine Heizungsanlage vorhanden
Lage allgemein	- Wohn- und Mischgebiet - einfache Wohnlage	
Mieten	5,50 €/m²	
Liegenschaftszins	4,5 %	
Verkehrswert	81.000,00 Stichtag 19.01.2026	