

# Sachverständigenbüro Schürkämper

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

Zertifizierter Sachverständiger zur Be-  
wertung von bebauten und unbebauten  
Grundstücken nach ISO EN 17024  
(Zertifizierung von Personen)  
Reg. Nr. EurAS Cert AT 110302-2010 D

## Zusammenfassung zum Wertgutachten Az.: 400 K 026/25

|                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                     |
|-----------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | Objektart                                                                                                                                                                                                              | 1. Gemarkung Dönberg, Flur 3, Flurstück 1182, Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und Garage<br>2. Gemarkung Dönberg, Flur 3, Flurstück 1184 , Erschließungsfläche |
|                                                                                   | Anschrift                                                                                                                                                                                                              | Zedernweg 10<br>42111 Wuppertal                                                                                                                                     |
|                                                                                   | Grundbuchangaben                                                                                                                                                                                                       | Grundbuch von Dönberg, Blatt 45,<br>Gemarkung Dönberg, Flur 3,<br>lfd. Nr. 3 Flurstück 1182, Groß 674 m²<br>lfd. Nr. 4 Flurstück 1184, Groß 123 m²                  |
| Belastungen                                                                       | erschließungsbedingte Dienstbarkeiten                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                     |
| Nutzung                                                                           | Nutzung durch eine Miteigentümerin                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                     |
| Bebauung                                                                          | <b>nur Flurstück 1182</b> bebaut mit einem eingeschossigen Einfamilienhaus mit ausgebautem Satteldach und teil-<br>ausgebautem Kellergeschoss (Einliegerwohnung) sowie<br>einer zweigeschossigen Garage mit Flachdach. |                                                                                                                                                                     |
| Wohnfläche                                                                        | ca. 177,88 m²                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                     |
| Baujahr                                                                           | ca. 1979                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                     |
| Zustand Grundstück                                                                | - leicht vernachlässigter Gesamtzustand                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                     |
| Ausstattung Wohnhaus                                                              | Fenster                                                                                                                                                                                                                | soweit einsehbar Holzfenster mit Isolierverglasung                                                                                                                  |
|                                                                                   | Elektrik                                                                                                                                                                                                               | Standard                                                                                                                                                            |
|                                                                                   | Sanitär                                                                                                                                                                                                                | KG Bad mit Dusche/WC<br>EG Bad mit Dusche/WC<br>OG Bad mit Dusche/WC                                                                                                |
|                                                                                   | Heizung                                                                                                                                                                                                                | Gas-Zentralheizung (Keller)                                                                                                                                         |
| Lage allgemein                                                                    | - Wohnstraße<br>- insgesamt gute Wohnlage                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                     |
| Liegenschaftszins                                                                 | 2 %                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                     |
| Rohertrag (Miete)                                                                 | 7,90 €/m²                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                     |
| Verkehrswert<br>Stichtag 11.09.2025                                               | 1. <b>Flurstück 1182</b><br>2. <b>Flurstück 1184</b><br><b>gesamt</b>                                                                                                                                                  | <b>478.000,00 €</b><br><b>10.000,00 €</b><br><b>488.000,00 €</b>                                                                                                    |