

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 030/25

	Objektart	237/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Elberfeld Flur 51, Flurstück 207 Teileigentum Nr. 11 Hinterhaus 1. Obergeschoss
	Anschrift	Uellendahler Str. 95a 42107 Wuppertal
	Grundbuchangaben	Grundbuch von Elberfeld, Blatt 34593, 237/1.000 Miteigentumsanteil an den Grundstücken Gemarkung Elberfeld, Flur 51, Flurstück 207, Größe 565 m ²
Belastungen	keine wertrelevanten Belastungen	
Nutzung	ungenutzt	
Baujahr	um 1900	
Nutzfläche	rd. 200 m ²	
Gebäudeangaben	Ein viergeschossiges Vorderhaus mit Hausdurchfahrt sowie ein zweigeschossiges Hinterhaus. In der Teilungserklärung ist die separate Bewirtschaftung des Vorder- und des Hinterhauses festgelegt. Dies betrifft auch die jeweils erforderliche Instandhaltung der einzelnen Gebäude.	
Zustand Gemeinschaftseigentum	- Bausubstanz verbraucht - keine Instandhaltungsrücklagen vorhanden	
Ausstattung Sonder-eigentum	Fenster	alte Holzfenster, alte Industriefenster (verbraucht und schadhaft)
	Sanitär	Bad (desolat)
	Elektrik	einfach
	Heizung	nicht vorhanden
	Zustand	Bausubstanz verbraucht, nur noch eingeschränkte einfachste Nutzung möglich
Lage allgemein	- überwiegend Wohn- und Mischbebauung - einfache Wohnlage	
Restnutzungsdauer	10 Jahre	
Rohrertrag (Miete)	2,00 €/m ²	
Verkehrswert	27.000,00 €	Bewertungsstichtag 08.07.2025