


Zusammenfassung zum Wertgutachten Az.: 400 K 140/24

	Objektart	Zwei-Zimmer- Wohnung im 3. Obergeschoss mit Dachgeschossnutzung (Nr. 41) Kellerraum (Nr. 41a) sowie Garage (Nr. 41 b)
	Anschrift	Schwarzbach 104 42277 Wuppertal
	Grundbuchangaben	Grundbuch von Barmen, Blatt 15556, 325/10.000 Miteigentumsanteil an den Grundstücken Gemarkung Barmen, Flur 69, Flurstück 306, Größe 5.463 m ² und Flurstück 307, Größe 33 m ²
Belastungen	keine wertrelevanten Belastungen	
Nutzung	vermietet	
Baujahr	ca. 1962	
Wohnfläche	3. OG ca. 68,43 m ² DG rd. 49 m ³ Räume im Dachgeschoss baurechtlich nicht als Wohnfläche genehmigt, nur untergeordnet Nutzung möglich	
Gebäudeangaben	Die Eigentümergemeinschaft umfasst insgesamt 4 Gebäude mit insgesamt 56 Einheiten mit integrierten Garagen im Sockelgeschoss sowie Reihengaragen.	
Zustand Gemeinschaftseigentum	<ul style="list-style-type: none"> - soweit sichtbar in einem nutzbaren Zustand - Instandhaltungs- und Modernstau vorhanden - Instandhaltungsrücklagen nicht ausreichend 	
Ausstattung Sonder-eigentum	Fenster	Kunststoff mit Isolierverglasung älterer Bauart (verbraucht)
	Sanitär	3. OG Bad mit Wanne, WC, Waschbecken (verbraucht) DG Bad mit Dusche, WC, Waschbecken (nicht mehr nutzbar)
	Elektrik Heizung Zustand	vermutlich Standard gemäß Baujahr Gas-Zentralheizung insgesamt verbraucht Räume im Dachgeschoss müssen komplett grund-saniert werden
Lage allgemein	<ul style="list-style-type: none"> - überwiegend Wohn- und Mischbebauung - einfache Wohnlage 	
Restnutzungsdauer	30 Jahre	
Rohertrag (Miete)	4,75 €/m ²	
Verkehrswert	61.000,00 €	Bewertungsstichtag 03.04.2025