

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 156/24

	Objektart	Wohneigentum Nr. 13 2. OG rechts (vom Hauseingang gesehen)
	Anschrift	Freiheitstraße 47a 42277 Wuppertal
	Grundbuchangaben	Grundbuch von Barmen, Blatt 27480, 3.547/70.389 Miteigentumsanteil an den Grundstücken Gemarkung Barmen, Flur 59, Flurstück 13, Größe 513 m²
Belastungen	keine wertrelevanten Belastungen	
Nutzung	vermietet	
Baujahr	gemäß Baujahreskarte, vor 1918	
Wohnfläche	rund 33 m²	
Gebäudeangaben	Die zu bewertende Wohneinheit befindet sich innerhalb einer Wohnungseigentumsanlage, bestehend aus zwei separaten Mehrfamilienhäusern mit den Adressen Freiheitstraße 47 (Vorderhaus) und Freiheitstraße 47a (Hinterhaus). Die betreffende Einheit liegt im 2. Obergeschoss rechts des Hinterhauses (Freiheitstraße 47a). Die Gesamtanlage umfasst 14 Wohneinheiten, die gleichmäßig auf die beiden Gebäude verteilt sind (jeweils 7 Wohneinheiten pro Haus).	
Zustand Gemeinschaftseigentum	- soweit ersichtlich in einem überwiegend nutzbaren Zustand - Instandhaltung vernachlässigt - der technische Zustand wurde nur unzureichend verbessert	
Ausstattung Sondereigentum	Fenster Sanitär Elektrik Heizung	ältere Kunststofffenster mit Isolierverglasung Bad mit Dusche, WC, Waschbecken vermutlich Stand der 1990er Jahre Gas-Etagenheizung (älteres Baujahr)
Lage allgemein	- überwiegend ältere Wohnbebauung im Umfeld - mittlere Wohnlage	
Restnutzungsdauer	30 Jahre	
Rohertrag (Miete)	6,20 €/m²	
Verkehrswert	30.000,00 €	Bewertungstichtag 20.05.2025