

Sachverständigenbüro Schürkämper

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

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

Zusammenfassung zum Wertgutachten Az.: 14 K 3/25

	Objektart	Gemarkung Velbert, Flur 28, Flurstück 209 Dreifamilienhaus
	Anschrift	Wallstraße 8 42551 Velbert
	Grundbuchangaben	Grundbuch von Velbert, Blatt 1326, Gemarkung Velbert, Flur 28, Flurstück 209, groß 331 m ²
Belastungen	Baulast, Wohnrecht	
Nutzung	1 WE Eigennutzung, 2 WE vermietet	
Bebauung	Ein zweigeschossiges Wohnhaus mit Unterkellerung und Satteldach als Doppelhaushälfte sowie eine Doppelgarage.	
Baujahr	vermutlich um 1967	
Wohnfläche	rd. 208 m ²	
Ausstattung Wohnhaus	Fenster Elektrik Sanitär Heizung Zustand	Isolierglas-Fenster unterschiedlicher Bauart es wird von Standard gemäß Baujahr ausgegangen, die Elektrik der Wohnung im Erdgeschoss wurde verbessert alle Wohneinheiten mit Bad/WC Gas-Etagenheizung (Thermen älteren Alters) Instandsetzungs- und Modernisierungsbedarf vorhanden
Lage allgemein	- Mischgebiet - mittlere Wohnlage	
Liegenschaftszins	2,5 %	
Rohertag (Miete)	6.60 €/m ²	
Verkehrswert	258.000,00 €	Stichtag 29.11.2025

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

Ergänzung zum Wertgutachten Az.: 14 K 3/25

Bewertung der Belastungen

Grundbuch Abt. II: lfd. Nr. 3 persönliche Dienstbarkeit (Wohnungsrecht)

Das eingetragene Recht bezieht sich ausschließlich auf das Nutzungsrecht selbst. Die begünstigte Person zahlt eine ortsübliche, dauerhaft erzielbare Miete besondere finanzielle Vorteile wurden vertraglich nicht vereinbart.

Daher ergibt sich aus diesem Recht keine Minderung des Verkehrswertes.

Baulasten: Baulastenblatt Nr. 155 Abstandsfläche

fehlende Abstandsfläche zu 9,00 m wird vom Flurstück Langenberger Str. 20 übernommen

Denkmal: nein

Mietpreisbindung: nein

Aktenzeichen des Gerichts:	014 K 3/25	
Name des Schuldners:	Amira Souleiman, Eftichios Garidis	
Lage des Versteigerungsobjektes:		
Ort:	Velbert	
Stadtteil:	Mitte	
PLZ:	42551	
Straße:	Wallstraße	
Haus-Nr.:	8	
Objektbeschreibung: (Mehrfachauswahl möglich)		
	Reihenhaus	
<input checked="" type="checkbox"/>	Doppelhaus	
	Einfamilienhaus	
	Zweifamilienhaus	
<input checked="" type="checkbox"/>	Mehrfamilienhaus	Dreifamilienhaus
	Eigentumswohnung (1 bis 2 Zimmer)	
	Eigentumswohnung (3 bis 4 Zimmer)	
	Eigentumswohnung (ab 5 Zimmer)	
	Gewerbeinheit (z.B. Laden, Büro)	
	Wohn-/Geschäftshaus	
<input checked="" type="checkbox"/>	Garage	Doppelgarage
	Kfz-Stellplatz	
	Kfz-Stellplatz (Tiefgarage)	
	sonstiges Teileigentum (z.B. Keller, Hobbyraum)	
	gewerblich genutztes Grundstück	
	Baugrundstück	
	unbebautes Grundstück	
	land- und forstwirtschaftlich genutztes Grundstück	
Mieter:	Eigennutzung durch Eftichios Garidis Frau Chrisavgi Sotiriou (Wohnrecht) Frau Edith Specht	