

Zusammenfassung zum Wertgutachten Nr. 2024-1706

über das bebaute Grundstück, eingetragen im Grundbuch von Wuppertal-Elberfeld, Blatt 5623, lfd. Nr. 2

42105 Wuppertal, Wiesenstr. 48, 48a

Auftraggeber: Amtsgericht Wuppertal, Eiland 2, 42103 Wuppertal
Aktenzeichen: 400 K 60/24

Eigentümer laut Grundbuch:

- -Name hier nicht abgedruckt-
- -Name hier nicht abgedruckt-
- -Name hier nicht abgedruckt-
- -Name hier nicht abgedruckt-
- -Name hier nicht abgedruckt-
- -Name hier nicht abgedruckt-
- -Name hier nicht abgedruckt-

- in Erbengemeinschaft -



Bewertungsobjekt: Wohn- und Geschäftshaus und ein gewerblich genutztes Hinterhaus

Nutzung: Zum Wertermittlungsstichtag waren alle Wohnungen vermietet bzw. von Miteigentümern bewohnt, die Gewerbeeinheiten waren ebenfalls vermietet.

Wohn- und Nutzflächen: Die Wohnfläche der neun Wohnungen des Vorderhauses beträgt insgesamt ca. 564 m². Die Nutzfläche des Ladenlokals im EG rechts beträgt ca. 43 m². Die Nutzfläche des gewerblich genutzten Hintergebäudes beträgt ca. 187 m².

Grundstück: Gemarkung Wuppertal-Elberfeld, Flur 62, Flurstück 9, Fläche 543 m²

Baujahr:	1901 gemäß Unterschutzstellungsschrift der Unteren Denkmalbehörde
Zustand / Sonstiges:	Das Objekt befindet sich in einem teilweise ungepflegten Zustand. Modernisierungen und Instandhaltungsmaßnahmen wurden lediglich im Vorderhaus durchgeführt. Das Hinterhaus ist in einem schlechten baulichen Zustand, das OG dieses Gebäudes ist nicht nutzbar, die derzeitige Nutzung im EG nicht genehmigungsfähig. Das Vorderhaus steht unter Denkmalschutz.
Wertermittlungstichtag:	13.03.2025
Verkehrswert:	530.000,00 €