

Exposee Az. 14 K 25/25
Zwangsversteigerung Amtsgericht Velbert

	Bewertungsstichtag	06.05.2026
	Objektart	Wohneigentum Nr. 22 im Erdgeschoss links WET-Anlage Röntgenstr. 14, 16, 18, 20, 22, 24
	Objektanschrift	Röntgenstr. 24 42579 Heiligenhaus
Grundbuchdaten	Wohneigentum Nr. 22 mit 49/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Röntgenstr. 14, 16, 18, 20, 22, 24; Gemarkung Isenbügel; Flur 4; Flurstück 404; Fläche 4.596 m ²	
Baujahr	o ca. 1954	
Wohnfläche	o ca. 67 m² (in der Teilungserklärung und im Mietvertrag keine WFL enthalten)	
Ausstattung / Zustand der Einheit; Eindruck (Sondereigentum)	- o 4-Raum-Wohnung: Flur, Küche, Wohnzimmer mit Balkon, Schlafzimmer, 2 Kinderzimmer - o zum Sondereigentum gehört der Kellerraum Nr. 22 - o das Wohneigentum verfügt über kein Sondernutzungsrecht und keinen Pkw-Stellplatz - o die Wohnung ist vermietet und konnte nicht besichtigt werden, so dass keine Angaben zum Zustand und zur Ausstattung zur Verfügung stehen	
Zustand Gebäude + Außenanlagen; Allgemeiner Eindruck (Gemeinschaftseigentum)	- o WET-Anlage bestehend aus 2 MFH mit 24 Wohneinheiten, in jedem Hauseingang befinden sich 4 Wohnungen - o es sind Sondernutzungsrechte bzgl. Pkw-Stellplätze begründet - o die Gebäude vermitteln einen durchschnittlich guten Eindruck in Bezug zum Baujahr, Außenanlagen gepflegt - o es stehen keine Informationen bzgl. Modernisierung zur Verfügung, vermutlich liegen diese länger zurück und sind kaum noch relevant - o Gasheizung mit Warmwasserbereitung von 2001 - o aktive Verwaltung und Eigentümergemeinschaft, notwendige Maßnahme werden geplant und veranlasst - o Instandhaltungsrücklagenbildung gering/unzureichend, bei Maßnahmebedarf werden Sonderumlagen erforderlich - o wahrscheinlich überwiegend Vermietung - o ein verbrauchsbasierter Energieverbrauchsausweis liegt vor	
Lage	das Grundstück befindet sich im nördlichen Bereich von Heiligenhaus, Siedlungsbereich/Ortsteil Wassermangel; es handelt sich um ein durchgrüntes Wohngebiet (ruhige Wohnlage), an welches sich wiederum nördlich das Rinderbachtal anschließt; Bushaltestelle ca. 170 m; B 227 ca. 1 km; S-Bahnhof Ratingen-Hösel ca. 6,5 km; Autobahn A44 ca. 3 km; A3 ca. 7,5 km; Heiligenhaus Zentrum (Rathaus) ca. 2 km; Velbert Zentrum ca. 8 km; Einkauf/Discounter ca. 1 bis 2 km; Kita ca. 2 km, Grundschule ca. 750 m, Gesamtschule ca. 2 km; Spielplatz ca. 400 m; Sportplatz/Sportstätten ca. 500 m; Frei- und Hallenbad ca. 1,3 km	
Vergleichswert	94.000 €	
Ertragswert	89.400 €	
Anpassung wg. boG (besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale)	es wurden 10.500 € wegen Risiken/Unwägbarkeiten in Abzug gebracht (wegen nicht ermöglichter Wohnungsbesichtigung und hinsichtlich Rücklagenbildung)	
Verkehrswert	94.000 € (entspricht bei 67 m ² WFL rd. 1.403 €/m ²)	

