



Amtsgericht Ratingen
Postfach 10 11 13
AZ 33 K 8/25

40831 Ratingen

Datum: 16.02.2026

Gutachten

über den
Verkehrswert
(i. S. d. § 194 Baugesetzbuch)

des
Einfamilienhauses
als Doppelhaushälfte
mit Garage

Beerenheide 10
in
40882 Ratingen

Flur 7
Flurstück 131
Grundbuchblatt 3622

Zum
Wertermittlungsstichtag
10.02.2026

wurde
der Verkehrswert
mit

520.000 €

in Worten
fünfhundertzwanzigtausend
Euro

ermittelt.

„Internetversion“

Aus technischen, urheberrechtlichen und privatrechtlichen Gründen müssen in dieser Version einige Seiten und Daten gelöscht werden.

Das Gutachten besteht aus insgesamt 25 Gutachtenseiten und 15 Anlagenseiten.
Es wurden 4 Ausfertigungen erstellt.

Inhaltsangabe

1. Allgemeine Angaben 3

1.1 Auftragsdaten 3
1.2 Zweck und Gegenstand des Gutachtens 3
1.3 Ortsbesichtigung 3
1.4 Wertermittlungsgrundlagen 3

2. Grundstücksbeschreibung 4

2.1 Lage 4
2.2 Gestalt und Form 5
2.3 Erschließung/Bodenzustand 6
2.4 Planungsrecht 6
2.5 Grundbuch 6

3. Gebäude- und Grundstücksbeschreibung 6

3.1 Außenanlagen 6
3.2 Aufbauten 7
3.3 Ausführung und Ausstattung 8
3.4 Zustand 11
3.5 Allgemeine Beurteilung der Liegenschaft 13

4. Wertbestimmende technische Daten 13

4.3 Wohnfläche 13
4.4 Brutto-Grundfläche 13

5. Zur Wertermittlung 13

6. Ermittlung des Bodenwertes 13

6.3 Ermittlung des Bodenwertes 13

7. Sachwertermittlung 14

7.2 Berechnung des Sachwertes Wohnhaus 14

8. Ertragswertermittlung 14

8.2 Berechnung des Ertragswertes 14

9. Verkehrswert 15

9.1 Verkehrswertermittlung 15
9.2 Zu den übrigen Punkten des Gutachtenauftrags 15

1. Allgemeine Angaben

1.1 Auftragsdaten

Auftraggeber	Amtsgericht Ratingen Postfach 10 11 13 40831 Ratingen
Auftragserteilung	Durch Gutachterauftrag vom 06.11.2026.

1.2 Zweck und Gegenstand des Gutachtens

Zweck des Gutachtens	Feststellung des Verkehrswertes im Zwangsversteigerungsverfahren AZ 33 K 8/25 vor dem Amtsgericht Ratingen.
Gegenstand des Gutachtens	Zu bewerten ist das mit einem Einfamilienhaus mit Garage bebaute Grundstück Beerenheide 10 in 40882 Ratingen.

1.3 Ortsbesichtigung

Tag	10. Februar 2026
Teilnehmer	Die Besichtigung wurde mit dem Miteigentümer und einem Vertreter der Bank durchgeführt.
Anmerkungen zum Termin	Das Bewertungsobjekt konnte, entsprechend der gestellten Aufgabe, in einem angemessenen Umfang besichtigt werden. Bei der Ortsbesichtigung wurde festgestellt, dass das Dachgeschoß zu Wohnzwecken ausgebaut wurde und der Raum zwischen Garage und Wohnhaus zum neuen Eingangsbereich vergrößert wurde. Für den Dachgeschossausbau lagen keine Genehmigungen in der Bauakte vor. In wieweit der Eingangsanbau genehmigt ist konnte aus den Akten nicht ermittelt werden, da Ergänzungen in den Plänen der Bauakte vorliegen. Es wurde festgestellt, dass noch Fertigstellungsarbeiten durchzuführen sind und sich das Haus in einen renovierungsbedürftigen Zustand befindet.

1.4 Wertermittlungsgrundlagen

Rechtliche Grundlagen

Literatur

Unterlagen	- Grundbuchauszug - Auszug aus dem Liegenschaftskataster - Auskunft aus dem Altlastenkataster - Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis - Auskunft Wohnungsbindung - Nachweis über Erschließungsbeiträge - Bodenrichtwert - Grundstücksmarktbericht - Baupläne (Grundrisse, Schnitt) - Mietspiegel - Fotos
Zusätzliche Erhebungen	Einsicht in die Bauakte. Planungsrecht
Wohnungsbindung	
Vertragliche Bindungen	Es bestehen keine Mietverhältnisse.

2. Grundstücksbeschreibung

2.1 Lage

Makrolage

Die zu bewertende Liegenschaft befindet sich in Nordrhein-Westfalen, in der Stadt Ratingen, mit rund 93.000 Einwohnern auf 88,74 km² Fläche. Die Stadt gliedert sich in die Stadtteile Zentrum, West, Tiefenbroich, Lintorf, Breitscheid, Hösel, Eggerscheidt, Homberg, Schwarzbach und Ost.

Ratingen grenzt an die Landeshauptstadt Düsseldorf und verfügt über eine leistungsstarke Wirtschaft mit einer breitgefächerten Palette von Industrien (Computer, Elektronik, Kesselbau, Sanitärkeramik), Gewerbe, Handel und Dienstleistungsunternehmen. Ein städtebaulich ansprechendes und vielfältig sortiertes Stadtzentrum sowie gute Wohngebiete geben der Stadt einen eigenen Charakter. Die besten Wohnstandorte liegen im Norden, am Rande des Ratinger Waldes, großzügige Villen des gehobenen Standards finden sich in Hösel. Benachteiligte Lagen finden sich in Tiefenbroich, welches durch Fluglärm belastet ist, darüber hinaus ist in Ratingen West eine Satellitenstadt der einstigen Neuen Heimat. Die Gewerbegebiete, insbesondere zwischen der A 52 und der Güterbahnstrecke, sind gut erschlossen und beherbergen einen gesunden Branchen-Mix.

Mikrolage	Das Bewertungsobjekt befindet sich östlich vom Stadtzentrum im durch Wohnbebauung geprägten Stadtteil Ratingen-Ost. Das Bewertungsobjekt selbst liegt in der Straße Beerenheide, einem Gebiet, welches durch die Homberger Straße einer Ein- und Ausfallstraße erschlossen wird.
Infrastruktur	Ratingen als Mittelzentrum („große kreisangehörige Stadt“) bietet gute Infrastrukturmerkmale. Gute Kfz-Anbindung über städtische Straßen; Autobahnauffahrten zur A 3, A 44, A 52 und A 524 liegen im Stadtgebiet und sind gut zu erreichen. Darüber hinaus befriedigende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr durch Buslinie. Haltestellen liegen in fußläufiger Entfernung mit Anschlussmöglichkeit an S-Bahn-Haltestellen. Einkaufsmöglichkeiten stehen im Stadtzentrum als auch im Stadtteil zur Verfügung. An Naherholungs- bzw. Freizeitgestaltungsgelegenheiten bieten sich ausgedehnte Wälder und landwirtschaftliche Flächen rund um den Stadtteil an.
Unmittelbare Nachbarschaft	Überwiegend ein- bis zweigeschossige Wohnbebauung in offener Bauweise.
Immissionen	Ruhige Wohnlage
Lagequalität	Gute Wohnlage

2.2 Gestalt und Form

Topographie	Das Gebiet ist leicht Hanglagig wobei das Grundstück überwiegend ebene Flächen hat.	
Grundstückszuschnitt	Form:	Regelmäßig geschnittenes Grundstück
	Breite:	ca. 12,50 m
	Tiefe:	ca. 50,00 m
Orientierung/Belichtung	Vorderseite:	Osten (Eingang, Garagenzufahrt)
	Rückseite:	Westen (Garten, Terrasse EG, Balkon)

2.3 Erschließung/Bodenzustand

Straßenart	Anliegerstraße
Straßenausbau	In Schwarzdecke befestigte Fahrbahn, beidseitig Gehwege in Betonplatten und Pflaster, Parkmöglichkeiten auf der Fahrbahn.
Erschließung	
Bodenverhältnisse	Soweit ersichtlich, handelt es sich um normal gewachsenen, tragfähigen Baugrund. In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrundsituation insoweit berücksichtigt, als sie in den Richtwert eingeflossen ist.
Altlasten	

2.4 Planungsrecht

Flächennutzungsplan	Im Flächennutzungsplan ist der Bereich als Wohnbaufläche ausgewiesen.
Bebauungsplan	Es besteht kein Bebauungsplan. Die Bebaubarkeit richtet sich somit nach § 34 BauGB und somit in Anlehnung an die Umgebungsbebauung.
Baugenehmigung	Errichtung eines Wohnhauses (Einfamilienhaus mit Garage).
Baulast	

2.5 Grundbuch

3. Gebäude- und Grundstücksbeschreibung

3.1 Außenanlagen

Vor- und Hausgarten	Der Vorgarten ohne Einfriedung mit einem Hauszugang in Bruchsteinplatten und einer Garagenzufahrt in Ortbeton. Die Begrünung des Vorgartens über Rasenflächen, grüne Hecke und Sträucher.

Der Garten mit mittiger Rasenfläche und Baumbestand. In den Randbereichen intensiv begrünt über Ziersträucher und immergrüne Pflanzen.

Die Terrasse in Fliesen, der seitliche Sichtschutz über eine halbhohe Mauer mit aufgesetzter Kunststoff-Wellplatte eingefasst in einen Stahlrahmen als Sichtschutz.

Die Kelleraußentreppe in massiver Ausführung mit beidseitigen Stützwänden mit aufgesetztem gestrichenem Stahlgeländer.

Die Einfriedung erfolgt durch einen Maschendrahtzaun an Stahlpfosten überwiegend auf einem Betonsockel montiert.

Anschlüsse

Das Grundstück verfügt über Anschlüsse an Strom, Wasser, Gas und Telemedien (z.B. Glasfaseranschluss).

3.2 Aufbauten

Art des Gebäudes

Unterkellertes zweigeschossiges Einfamilienhaus ausgeführt als Doppelhaushälfte mit ausgebautem Dachgeschoss und einer Garage sowie einem eingeschossigen Eingangsanbau.

Baujahr

Die Baugenehmigung wurde am 03.10.1956 erteilt.

Die Rohbauabnahme vom 14.01.1958.

Die Gebrauchsabnahme erfolgte am 20.01.1959.

Bewertungsbaujahr

Das Wohnhaus wurde ca. 1959 errichtet. Es ist bezogen auf dieses Baujahr zum Bewertungsstichtag 67 Jahre alt. Für Gebäude dieses Alters sieht die Wertermittlung die Ermittlung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer auf Grundlage der in den letzten Jahren durchgeführten Modernisierungen und baulichen Veränderungen vor.

Für die Ermittlung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer wurde das Modell zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer für Wohngebäude unter Berücksichtigung von Modernisierungen veröffentlicht im Bundesanzeiger vom 18.10.2012 und der ImmoWertV herangezogen.

In der folgenden Bewertung werden ebenfalls die unterstellten Rückstellungen von **60.000 €** in die Renovierung und Fertigstellung des Einfamilienhauses einbezogen.

Die modifizierte Restnutzungsdauer beträgt, bei einer wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren und einem Alter von 67 Jahren, bei 8 Punkten Modernisierungsgrad (ermittelt aus den Modernisierungselementen), einen Wert zwischen 34 und 35 Jahren, ermittelt unter Zuhilfenahme der Formel aus der ImmoWertV rund 34 Jahre.

Bei 80 Jahren Gesamtnutzungsdauer erhalte ich ein fiktives Alter von 46 Jahren oder als **fiktives Bewertungsbaujahr 1980**.

3.3 Ausführung und Ausstattung

Hinweis	Die nachfolgenden Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattungsmerkmale, die anlässlich der Ortsbesichtigung augenscheinlich festgestellt oder mir beschrieben wurden. Teilbereiche können hiervon abweichend ausgeführt sein.
Konstruktion	Massivbauweise, die Geschossdecken in Stahlbeton.
Dach	Satteldach mit Pfanneneindeckung, die Rinnen und Fallrohre in Kupfer, Dachflächenfenster in Kunststoff und Holz mit Isolierverglasung.
Fassade	Reibeputzfassade mit abgesetzten Fensterfaschen und Sockel.
Fenster	Kunststofffenster mit Isolierverglasung abweichend im Giebel zum DG in Dreifachverglasung. Die Fenster im Erdgeschoss haben Holzrollläden über Zugband. An den Fenstern abschließbare Griffe.
Hauseingang	Der Hauszugang ist in Naturbruchsteinplatten befestigt. Die erneuerte Eingangstür hat eine Teilverglasung und einen metallisch glänzenden Stangengriff. Seitlich in der Wand eine Klingeleinrichtung, anmontiert ein Briefkasten und eine Außenleuchte. Der Eingangsanbau befindet sich derzeit in einem Rohbauzustand, da die Oberflächen bis auf den Laminatboden entfernt wurden. Zur Gartenseite Kunststofffenster mit Rollladen in Holz, die Beheizung über Stahlkonvektorheizkörper.

Über den Eingangsanbau besteht Zugang zur Gartenseite über eine erneuerte weiße Kunststofftür ausgeführt als Zweifüllungstür.

Treppe / Treppenhaus

Betonkonstruktion mit in Naturstein belegten Stufen zum Obergeschoss der Handlauf in Stahl mit Mipolam. Zum Dachgeschoss die Betontreppe mit in PVC belegten Stufen und PVC Kante hier eine Stahlharfe mit Mipolamhandlauf. Die Belichtung über ein Holzdachflächenfenster mit Isolierverglasung.

Die Kellertreppe ist in Beton, der Anstrich ist abgelaufen.

Türen

Glatte Holztürblätter mit Umfassungszargen in unterschiedlichen Holzdekoren, abweichend auch mit Teilverglasung in Ornamentglas.

Zum Dachgeschoss eine erneuerte Tür mit glattem weißem Türblatt und Stahlzarge.

Fußböden

Überwiegend in Laminat, die Küche und das Bad in Fliesen.

Wände/Decken

Die Wände sind in Raufaser tapeziert und gestrichen, die Decken sind weiß gespachtelt und gestrichen.

In der Küche eine Teilverfliesung als Fliesenspiegel.

Sanitärinstallation

<u>Gäste-WC Erdgeschoss:</u>

Befindet sich noch im Ausbau. Der Boden in Estrich, bereits montiert ein Wandspülkasten, die Schächte wurden verkleidet. Das Fenster in Kunststoff mit Isolierverglasung normaler Stahlkonvektorheizkörper mit Thermostatventil.

<u>Badezimmer Obergeschoss:</u>

Ausgeführt mit Dusche mit Glasspritzschutz als Eckdusche sowie einer Badewanne, wandhängendem WC mit eingebautem Spülkasten und Waschbecken. Die Wände ca. 1,60 m hoch (im Bereich der Dusche türhoch) und der Boden in Fliesen. Natürliche Belichtung und Belüftung über Kunststofffenster mit Isolierverglasung; normaler Konvektorheizkörper.

Balkon	Zur Gartenseite abgehend vom Schlafzimmer ein kleiner in massiver Bauweise errichteter Balkon. Zugang über ein zweiflügeliges Fenster-Tür-Element in Kunststoff mit Isolierverglasung. Die Beschichtung der Oberfläche in einer Dichtungsschlemme, umlaufend die Rinne sowie das Geländer in gestrichenem Stahl.
Terrasse	Abgehend vom Flur im 1. OG wird die Dachterrasse des Eingangsanbaus über eine Kunststofftür mit Isolierverglasung erschlossen. Die Abdichtung in Bitumenmaterialien, welche sich lösen. Das Geländer in gestrichenem Stahl.
Elektroinstallation	Unterputzanlage in durchschnittlicher Ausführungs- und Ausstattungsqualität. Mit den Jahren wurden Erneuerungen durchgeführt. Der Schalterschrank im Keller in Stahl.
Heizung	Gasbefeuerte Warmwasserzentralheizung in den Zimmern Stahlkonvektorheizkörper mit Thermostatventilen.
Warmwasser	Über Elektrogeräte (Durchlauferhitzer).
Dachgeschoss/Spitzboden	Wurde ohne Genehmigung und ohne Anlegung eines 2. Rettungsweges zu Wohnzwecken bis in die Dachspitze ausgebaut. Zugang über eine glatte weiße Tür mit Stahlzarge, der Boden in Laminat, die Wände und Dachschrägen in Raufaser tapeziert und gestrichen eingebaut in der Dachspitze Einbauleuchten. Die Belichtung über ein Giebelfenster mit Dreifachverglasung sowie große Dachflächenfenster aus Kunststoff mit Isolierverglasung, die Beheizung über Elektrogeräte. Abgeteilt ein kleiner Abstellraum. Der nicht genehmigte Dachausbau wird in der folgenden Bewertung im Sachwertverfahren als nicht ausgebaut angenommen. Für den Ausbau wird ein Zuschlag von **10.000 €** durchgeführt.
Keller	Abgehend vom Flur über eine Holztür mit anschließender Betontreppe und Stahlhandlauf gelangt man in den Keller. Der Boden ist in Estrich, die Wände und die Betondecken sind geweißt.

Die Kellerfenster in Stahl mit Einfachverglasung und Lochblechvergitterung oder bereits erneuerten schlichten Kunststoffkellerfenstern mit Isolierverglasung.

Die Innentüren in gestrichenen Holzlattentüren mit Teilverglasung oder Teilvergitterung, zum Teil wurden keine Türen ausgeführt.

Der Heizungskeller (Waschküche) mit einem Zweifarbanstrich, der Boden mit Bodenablauf, abgehend die Kellerausgangstür aus gestrichenem Holz zur Außentreppe in den Garten.

Garage

Die Garage wurde im linken Bauwich errichtet und bietet Platz um ein weiteres Fahrzeug vor der Garage abzustellen.

In Massivbauweise errichtete Garage mit Flachdach mit Bitumeneindeckung, die Entwässerung über eine Rinne auf der Gartenseite, die Fassade in gestrichenem Putz.

Zufahrt erfolgt über ein zweiflügeliges gestrichenes Stahltor. Zur Gartenseite eine Holzausgangstür mit Teilverglasung. Der Boden in Beton, die Decke ebenfalls in Beton, die Wände wurden verputzt.

Die Garage befindet sich, aufgrund von Feuchtigkeitsschäden und Verfärbungen, einer defekten Holztür mit beschädigter Verglasung und deutlichen Rissen in der Wand zur Gartenseite, in einem sanierungsbedürftigen Zustand.

Besonders bewertete Bauteile

Balkon, Kelleraußentreppe

3.4 Zustand

Hinweis

Über den Augenschein hinausgehende Untersuchungen auf pflanzliche oder tierische Schädlinge, gesundheitsschädliche Baumaterialien sowie des Schall- und Wärmeschutzes wurden nicht durchgeführt.

Pflegezustand

Das Gebäude befindet sich in einem renovierungsbedürftigen und ungepflegten Zustand.

Schäden und Mängel	Schäden und Mängel, die über die Alterswertminderung anteilig hinausgehen, habe ich festgestellt: – am Hauszugang (Platten beschädigt) – an der Garage (Feuchtigkeit, Risse in der Wand, Tür beschädigt) – an der Fassade (anstrichbedürftig) – an den Böden (laienhafte Ausführung, Fußleisten fehlen, fehlstellten, beschädigtes Laminat). – am Eingangsanbau (Oberflächen an Decke und Wänden wurden entfernt, renovierungsbedürftig) – am Gäste-WC (wurde noch nicht fertiggestellt, begonnene Sanierung) – an der Heizung (es fehlen Thermostatventile, Heizung arbeitet nicht richtig) festgestellt. Aufgrund des renovierungsbedürftigen in Teilbereichen sanierungsbedürftigen Zustands, handelt es sich bei der Auflistung der Schäden und Mängel nur um einen Überblick und nicht um eine vollumfängliche Ermittlung der Schäden und Mängel. Darüber hinaus ist der Dachgeschossausbau nicht genehmigt. In wieweit der Eingangsanbau genehmigt ist konnte aus den Akten nicht ermittelt werden, da Ergänzungen in den Plänen der Bauakte vorliegen. Ich schätze die Instandhaltungsrückstellung, auch unter Berücksichtigung der Alterswertminderung und der abgeleiteten Restnutzungsdauer und der mir gemachten Angaben auf rund **60.000 €**.
Grundrissliche Lösung	Wird heutigen Anforderungen gerecht.
Belichtung	Gut.

3.5 Allgemeine Beurteilung der Liegenschaft

Eine Einfamiliendoppelhaushälfte mit rd. 114 m² Wohnfläche und mit einer Garage das Ganze in dem für das fiktive Bewertungsbaujahr entsprechender Ausführungs- und Ausstattungsqualität auf einem regelmäßig kompakt geschnittenen übertiefen Grundstück in guter Wohnlage von Ratingen-Ost bei guter Kfz-, befriedigender Nahverkehrs- und Einkaufsanbindung.

4. Wertbestimmende technische Daten

4.3 Wohnfläche

Wohnfläche insgesamt	rd.	**114 m²**

4.4 Brutto-Grundfläche

insgesamt	rd.	**266 m²**

5. Zur Wertermittlung

6. Ermittlung des Bodenwertes

6.3 Ermittlung des Bodenwertes

Grundstücksgröße x Richtwert x Anpassung = Bodenwert

Baugrundstück 438 m² x 750 €/m² x 1,0 = rund	328.500 €
Hinterlandgrundstück 188 m² x 750 €/m² x 0,34 = rund	47.900 €
Bodenwert insgesamt	**376.400 €**

Das entspricht bei 114 m² Wohnfläche bezogen auf das Baugrundstück einem durchschnittlichen Wert von 2.882 €/m².

7. Sachwertermittlung

7.2 Berechnung des Sachwertes Wohnhaus

Gebäudesachwert	**155.000 €**
Zeitwert der Außenanlagen	10.000 €
Bodenwert nur fiktive Baulandfläche	+ 328.500 €
vorläufiger Sachwert zum Wertermittlungsstichtag	**493.500 €**
Marktanpassung	**518.200 €**
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	
Hinterland siehe Ziffer 6.3	+ 47.900 €
DG-Ausbau ohne Genehmigung siehe Ziffer 3.3	+ 10.000 €
Instandhaltungsrückstellung siehe Ziffer 3.4	- 60.000 €
Sachwert am Wertermittlungsstichtag	**516.100 €**

8. Ertragswertermittlung

8.2 Berechnung des Ertragswertes

Rohertrag =	**18.160 €**
Bewirtschaftungskosten (abzüglich):	- 2.570 €
Reinertrag somit jährlich	**15.590 €**
Gebäudeertragswert	167.700 €
Bodenwert	+ 328.500 €
Vorläufiger Ertragswert zum Wertermittlungsstichtag	**496.200 €**
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	
Hinterland siehe Ziffer 6.3	+ 47.900 €
DG-Ausbau ohne Genehmigung siehe Ziffer 3.3	+ 10.000 €
Instandhaltungsrückstellung siehe Ziffer 3.4	- 60.000 €
Ertragswert am Wertermittlungsstichtag	**494.100 €**

9. Verkehrswert

9.1 Verkehrswertermittlung

Für das Bewertungsobjekt wurden der Sach- und unterstützend der Ertragswert ermittelt. Einfamilienhäuser dienen, wie bereits unter Ziffer 5.3 ausgeführt, in der Regel der Eigennutzung. Daher wird der Verkehrswert aus dem unter Ziffer 7.2 ermittelten Sachwert von 516.100 € abgeleitet. Der unterstützend ermittelte Ertragswert liegt in einer ähnlichen Größenordnung.

Unter Würdigung der Bewertungsmerkmale sowie der Situation auf dem Immobilienmarkt, schätze ich den Verkehrswert am Wertermittlungsstichtag auf rund

520.000 €

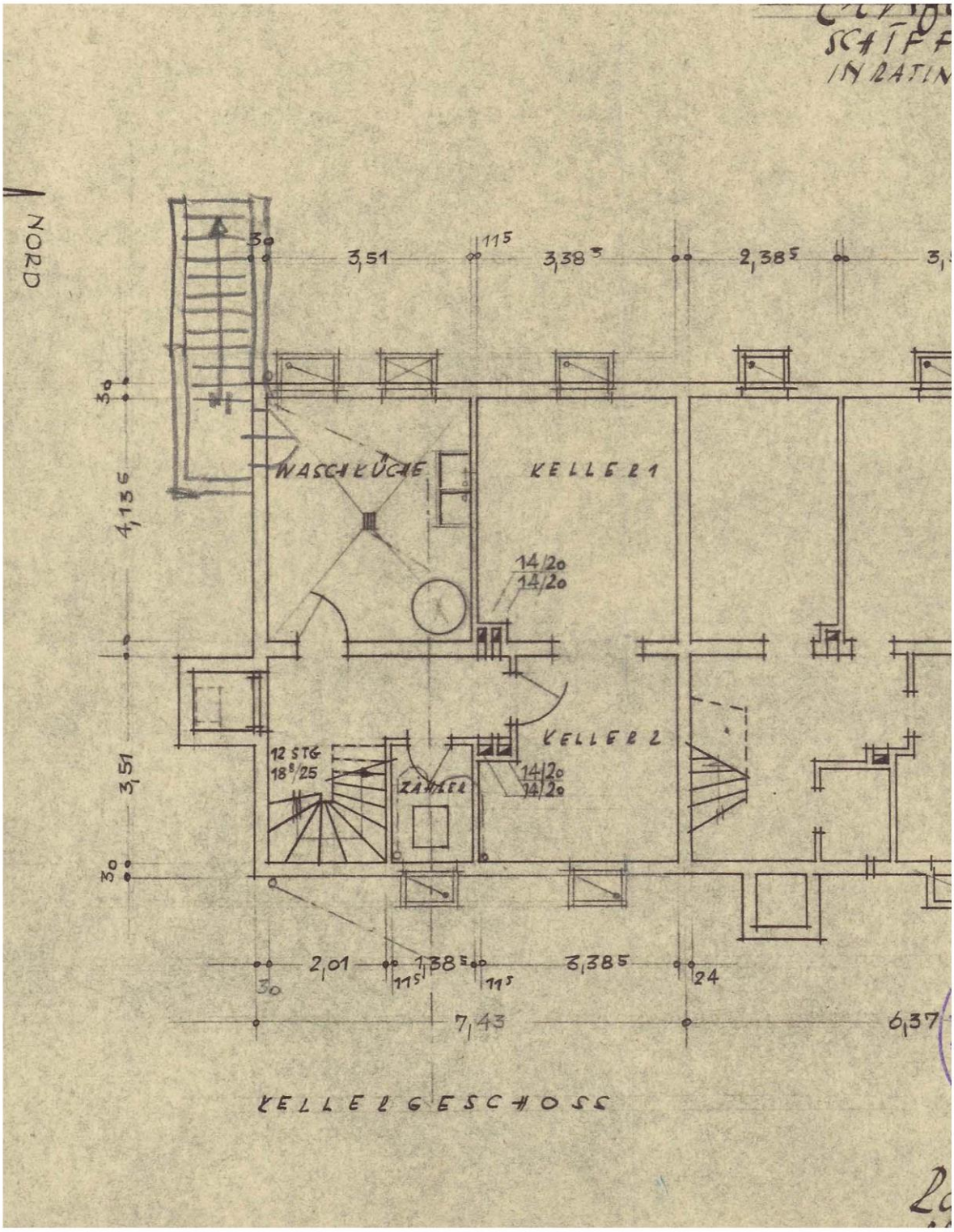
(fünfhundertzwanzigtausend Euro)

Das entspricht bei 114 m² Wohnfläche einem durchschnittlichen Wert von rund 4.561 €/m² - ein Wert, den ich aufgrund der guten Lage und den Veröffentlichungen des Gutachterausschuss und den Marktentwicklungen als marktgerecht erachte.

9.2 Zu den übrigen Punkten des Gutachtenauftrags

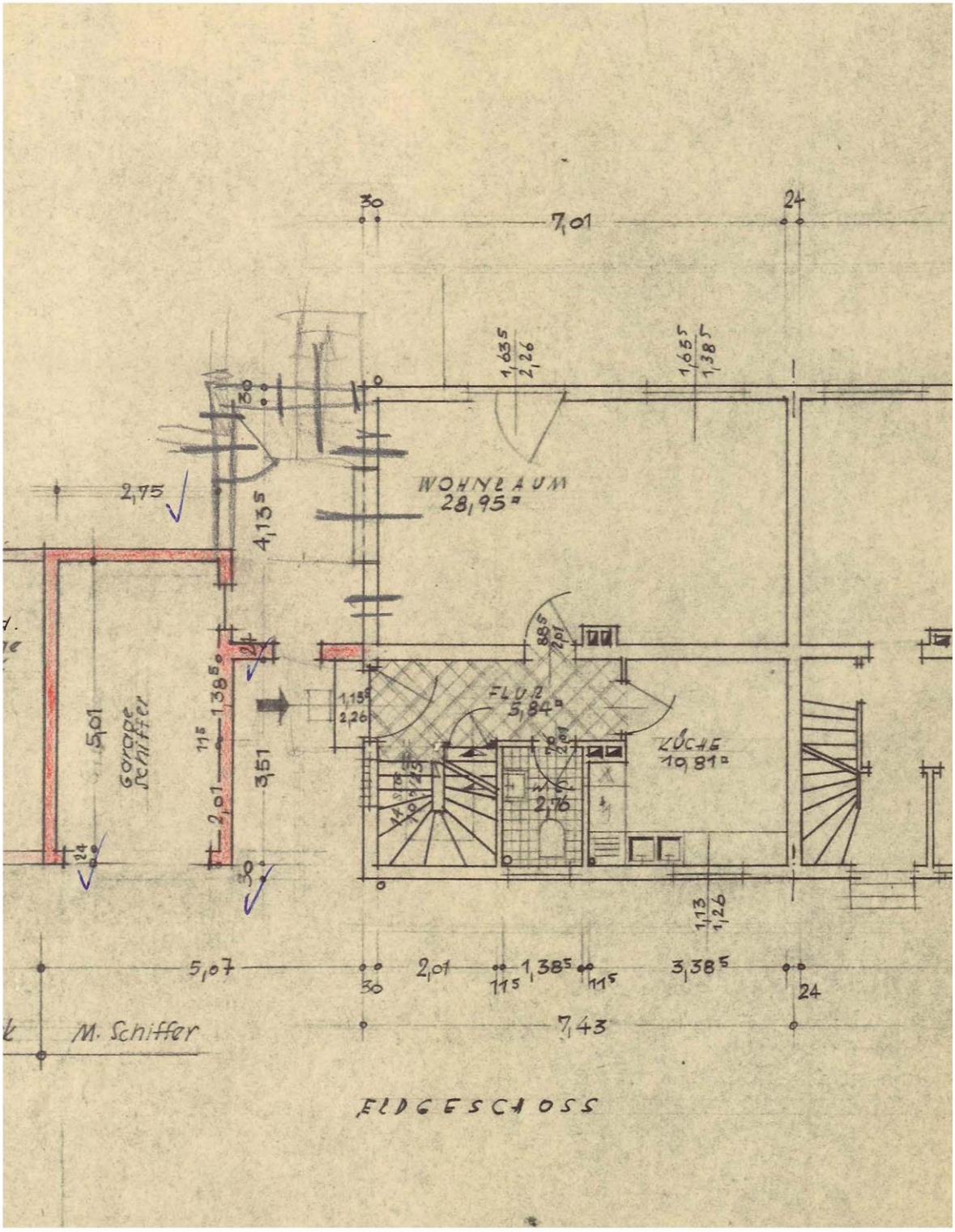
Auskunft über Erschließungsbeiträge, Altlasten, Wohnungsbindung sowie Baulasten wurden eingeholt.

Düsseldorf, den 16. Februar 2026

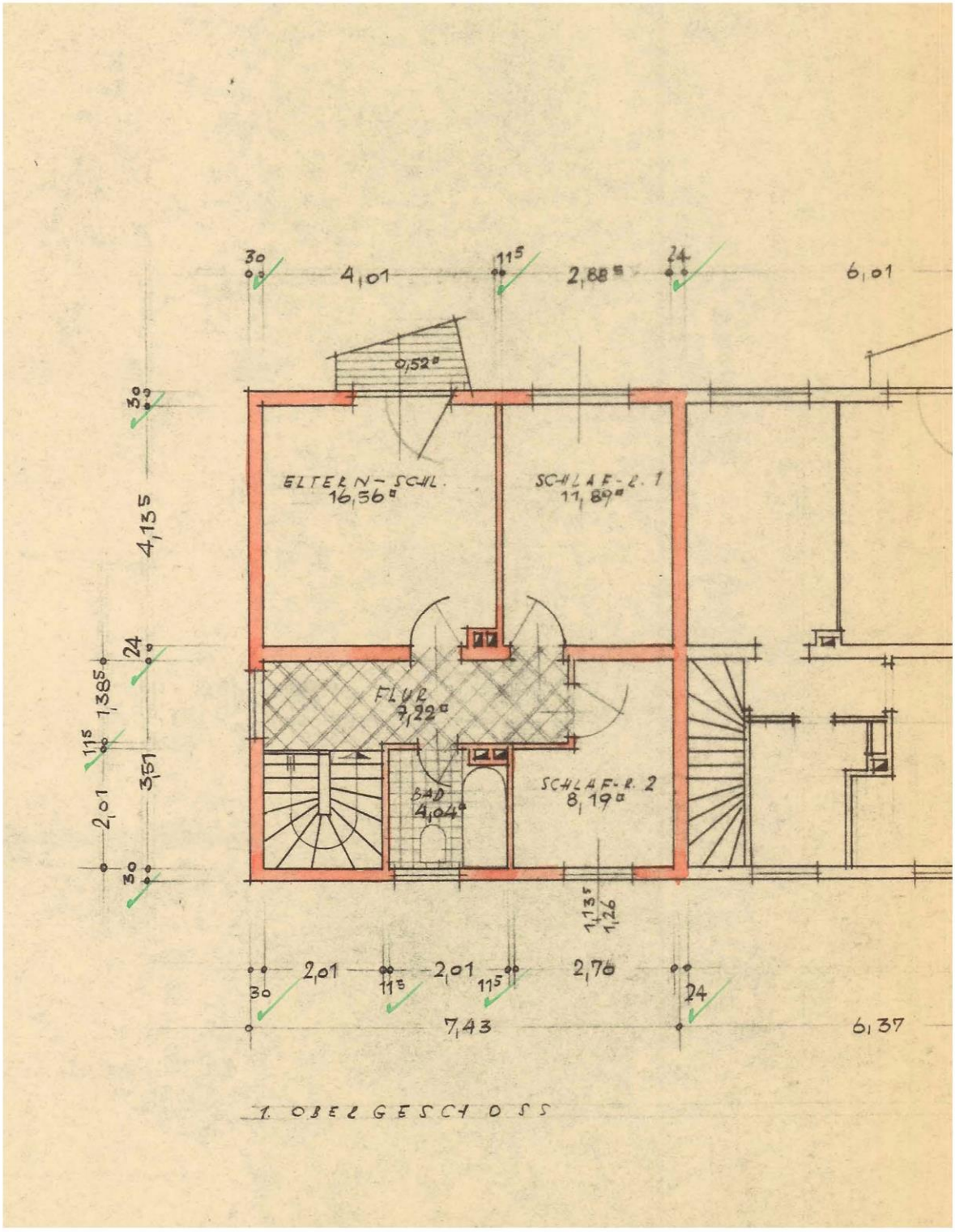


GRUNDRISS KELLERGESCHOSS

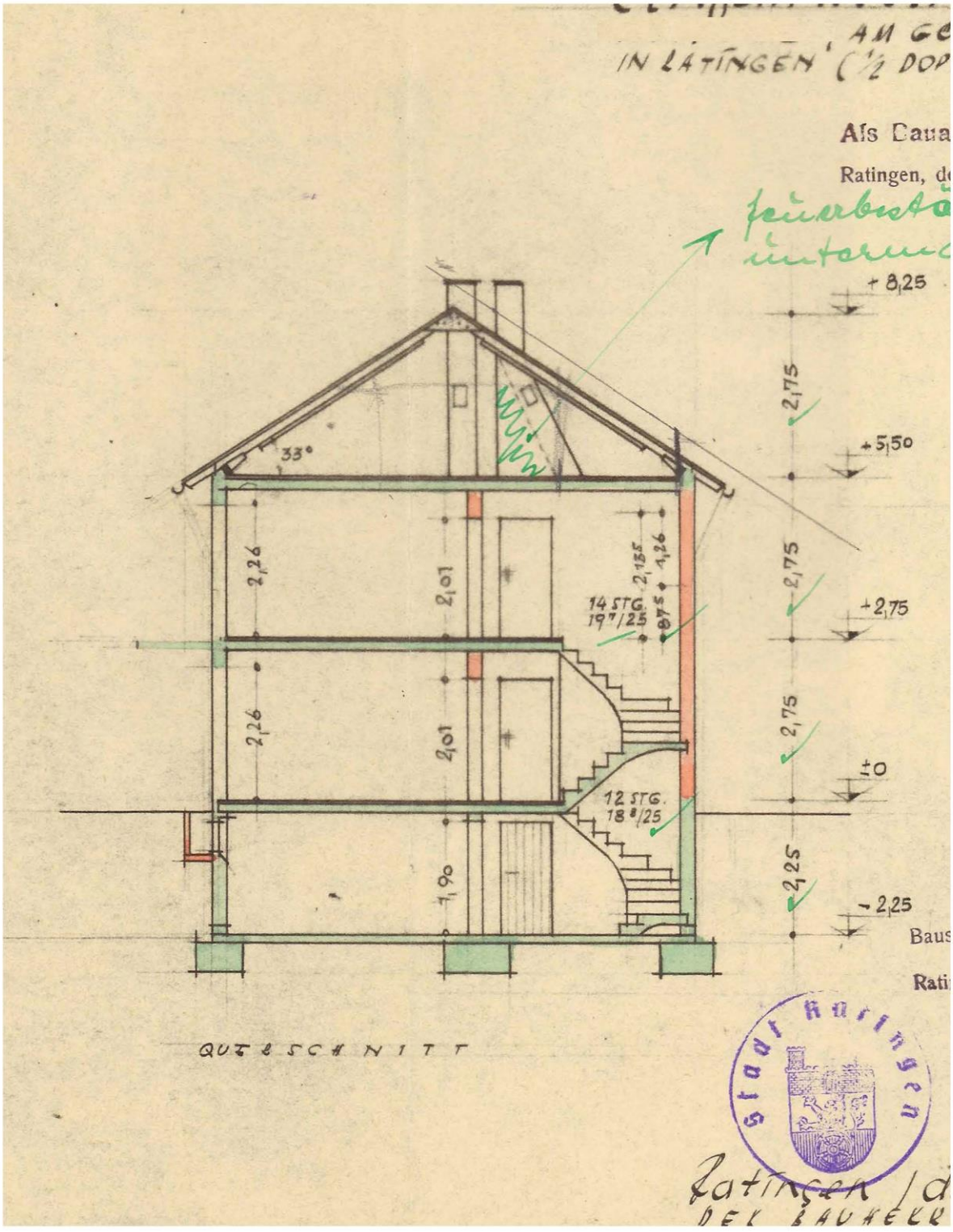
Nr.:	26/011
Anlage:	1



GRUNDRISS ERDGESCHOSS



GRUNDRISS OBERGESCHOSS


IN LÄTINGEN
Als Baua
Ratingen, d
+8,25
2,75
+5,50
2,75
+2,75
2,75
±0
2,25
-2,25
33°
2,26
2,01
2,135
1,26
14 STG.
19 7/25
2,26
2,01
12 STG.
18 8/25
1,90
QUERSCHNITT
Stadt Ratingen
Ratingen, d
DES BAUHERR

SCHNITT



Straßenansicht



Straßenansicht



Hauseingang



Dachterrasse



Garten



Gartenansicht