



Exposee Az. 011 K 001/24
 Zwangsversteigerung Amtsgericht Remscheid

 	Bewertungsstichtag	10.10.2024								
	Objektart	Geschäftshaus								
	Objektanschrift	Alleestr. 61, 63 42853 Remscheid								
Grundbuchdaten	<ul style="list-style-type: none"> Gemarkung Remscheid, Flur 90; Flurstücke 59 (774 m²) und 61 (19 m²) groß gesamt 793 m² 									
Ausstattung, Zustand, Allgemeiner Eindruck	<ul style="list-style-type: none"> Baujahr 1958 das Geschäftshaus konnte im Innenbereich nicht besichtigt werden; die Bewertung basiert teilweise auf einem Gutachten zum Stichtag 22.11.2022 zum Vorverfahren Az 11 K 022/20 Geschäftshaus mit 5 Einheiten und Nutzungsreserve im Dachgeschoss Nutzfläche gesamt ca. 1.350 m²: EG li. Laden 790 m²; Laden EG mitte 154 m² EG re. Laden 65 m²; 1. OG Praxis 137 m²; 2. OG Büro 133 m²; DG 71 m² das Objekt ist überwiegend vermietet, Leerstand im EG mitte und DG; auskunftsgemäß EG mitte ab Januar 2025 neu vermietet zu Modernisierungen liegen keine konkreten Angaben vor das Gesamtobjekt wird zum Kauf angeboten; gemäß Verkaufsexposee wurde das Objekt in den vergangenen Jahren in Teilbereichen renoviert und modernisiert (modernisierte Sanitär- und Sozialräume in allen Geschossen) im Energieausweis (Stand 2008; Gültigkeit 10 Jahre, er ist somit abgelaufen) wird das Baujahr der Anlagentechnik (Wärmeversorgung) mit 1999 angegeben das Objekt befindet sich in einem durchschnittlich/normalen Zustand, Maßnahmebedarf ist nicht zu Kenntnis gelangt, kleinere Schäden an der Fassade wurden gesehen das Grundstück befindet sich im Bereich des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes „Alleestraße“ gem. Satzung vom 01.07.2022 kein Denkmalschutz, keine Baulasten, keine Altlasten B-Plan Nr. 410 vom 04.11.1989 									
Lage	<ul style="list-style-type: none"> Stadtbezirk Alt-Remscheid; Stadtteil Mitte; Kerngebiet Fußgängerzone Alleestraße im Sichtbereich zum Allee-Center sehr gute Infrastruktur 									
Vorläufiger Ertragswert für bebautes Flurstück 59	1.240.000 € abzgl. 1,5 % für Risiken/Unwägbarkeiten = Ertragswert 1.221.000 €									
Verkehrswert	<table> <tr> <td>bebautes Flurstück 59</td> <td>1.221.000 €</td> </tr> <tr> <td>37/600 Miteigentumsanteil</td> <td>75.295 €</td> </tr> <tr> <td>unbebautes Flurstück 61 (Hof)</td> <td>4.900 €</td> </tr> <tr> <td>37/600 Miteigentumsanteil</td> <td>302 €</td> </tr> </table>		bebautes Flurstück 59	1.221.000 €	37/600 Miteigentumsanteil	75.295 €	unbebautes Flurstück 61 (Hof)	4.900 €	37/600 Miteigentumsanteil	302 €
bebautes Flurstück 59	1.221.000 €									
37/600 Miteigentumsanteil	75.295 €									
unbebautes Flurstück 61 (Hof)	4.900 €									
37/600 Miteigentumsanteil	302 €									