

EXPOSÉ ZUM VERKEHRSWERTGUTACHTEN
Nr. WOL-1022-WGH vom 31.10.2022

WOHN- UND GESCHÄFTSHAUS

Grenzwinkel 20

45899 Gelsenkirchen



Lage	Stadtteil Horst, Straßenecklage, einfache bis mittlere Wohnlage
Grundstücksgröße	445 m ²
Bebauung	Wohn- und Geschäftshaus, II-geschossig mit einem I-geschossigen Anbau mit Teilunterkellerung
Baujahr	Ursprungsbaujahr ca.1960
Wohnfläche/Nutzfläche	ca.198 m ² / ca. 31 m ² Wohnfläche, ca. 167 m ² Nutzfläche
Besonderheiten	Die Bewertung erfolgt nach äußerem Augenschein und den zur Verfügung stehenden Unterlagen Der bauordnungsrechtliche Zustand ist fragwürdig.
Aufteilung	Erdgeschoss: gewerbliche Nutzung, Transformatorstation Obergeschoss: augenscheinlich 1 Wohnung
Nutzung	ungenutzt, augenscheinlich in dem erkennbaren Zustand auch nicht nutzbar
Energetische Situation	Entsprechend der Gebäudeausstattung wird von einem einfachen Wärmeschutz des Gebäudes ausgegangen.
Ausstattung	Wegen der fehlenden Innenbesichtigung können keine Aussagen getroffen werden. Heizung: Nachtspeicheröfen - soweit durch das Fenster erkennbar Fenster: Holzfenster mit Isolierverglasung in einem defekten/instandsetzungsbedürftigen Zustand Oberböden: Fliesen, Parkett – soweit durch das Fenster erkennbar
Instandhaltungszustand	Insgesamt befinden sich die baulichen Anlagen in einem desolaten Zustand. Zusammenfassend war bei der Ortsbesichtigung ein vermutlich nicht mehr nutzbarer Zustand erkennbar.
Außenanlagen	Sowohl für die Freiflächen als auch den Vorgarten ist eine Neuanlage erforderlich.
Bemerkungen	Berücksichtigte Abschläge bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (boG): <ul style="list-style-type: none">- Rückbaukosten - 32.130 €- Bäume fällen - 5.000 €- Marktanpassung - 22.750 €

Ermittelter	VERKEHRSWERT	77.000 €
(ohne Berücksichtigung der Belastungen in Abteilung II. des Grundbuchs)		

Hinweis Die Einsichtnahme in das komplette Gutachten wird angeraten!