

## Exposé zum Gutachten GA 308/24 – 005 K 20/24



<b>Objekt:</b>	<b>Dreifamilienhaus</b>
<b>PLZ / Ort:</b>	<b>45889 Gelsenkirchen</b>
<b>Straße:</b>	<b>Auf der Hardt 143</b>
<b>Verkehrswert:</b>	<b>195.000 €</b>
<b>abzgl. Sicherheitsabschlag:</b>	<b>- 10.000 €</b>
<b><u>vorl. Verkehrswert:</u></b>	<b><u>185.000 €</u></b>
<b>Stichtag:</b>	<b>08.10.2024</b>

**tlw. ohne Innenbesichtigung**

<b>Amtsgericht:</b>	Gelsenkirchen
<b>Grundbuch von:</b>	Bismarck, Blatt 528
<b>Gemarkung:</b>	Gemarkung Bismarck, Flur 7, Flurstücke 30, 33
<b>Grundstücksgröße:</b>	Flurstück 30: 308 m <sup>2</sup> ; Flurstück 33: 53 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche:</b>	ca. 254 m <sup>2</sup>
<b>Nutzung:</b>	Die Wohnungen im Erd- und Obergeschoss sind augenscheinlich vermietet und bewohnt, die Wohnung im Dachgeschoss steht leer.
<b>Jahresrohertrag:</b>	tatsächliche Miete: konnte nicht ermittelt werden; marktüblich erzielbare Nettokaltmiete: 16.699,56 € (bei Vollvermietung)
<b>Wohnlage:</b>	einfache Wohnlage im Stadtteil Gelsenkirchen Bismarck
<b>Baujahr:</b>	ca. 1897 (gemäß Bauakte)
<b>Umbau Wohnhaus / Ausbau Dachgeschoss:</b>	ca. 1974 (gemäß Bauakte)
<b>Restnutzungsdauer:</b>	24 Jahre
<b>Wohnhaus:</b>	freistehendes, unterkellertes, 2-geschossiges Dreifamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss
<b>Konstruktion Gebäude:</b>	Massivbau
<b>Wände:</b>	Mauerwerk
<b>Geschossdecken:</b>	Kappendecke und Holzbalken
<b>Dach:</b>	Satteldach
<b>Beurteilung:</b>	Das Gebäude befindet sich in einem mäßigen bis schlechten baulichen Zustand und entspricht den Baugewohnheiten zur Zeit der Erstellung des Gebäudes. Der Pflegezustand ist als vernachlässigt zu bezeichnen. Die Wohnung im Dachgeschoss befindet sich in einem nicht bewohnbaren Zustand. Zum Zustand der Wohnungen im Erd- und Obergeschoss kann mangels Innenbesichtigung keine Aussage getätigt werden. Das Objekt bedarf – insbesondere wegen der langen Standdauer, der tlw. veralteten Bausubstanz sowie der vorhandenen Schäden und Mängel – augenscheinlich umfangreicher Investitionen, um eine wirtschaftliche Nachfolgenutzung langfristig zu sichern. Die v. g. Maßnahmen werden insgesamt mit einer Wertminderung in Höhe von rd. 40.000,00 € beziffert.

**Dieses Exposé ist nur ein unvollständiger Auszug aus dem Gutachten.  
Es wird die Einsichtnahme in das komplette Gutachten beim zuständigen Amtsgericht angeraten.**

Keller-/ Erd-/ Ober-/ Dachgeschoss

