

REIHENENDHAUS

als Einfamilienhaus
 mit Nebengebäuden
 Mühlenstraße 98
 45894 Gelsenkirchen



Lage	Stadtteil Buer, mittlere Wohnlage	
Grundstücksgröße	337 m ²	
Bebauung	Reihenendhaus als Einfamilienhaus, unterkellert, II-geschossig mit nicht ausgebautem Spitzboden und einem I-geschossigen Anbau, freistehende Garage und Gartenhaus	
Baujahr	Ursprungsbaujahr vor 1926, Bewertungsbaujahr 1966	
Wohnfläche	ca.79 m ²	
Aufteilung	Zur Aufteilung können keine Angaben gemacht werden, da keine Baupläne vorhanden waren und auch nicht recherchiert werden konnten und auch keine Innenbesichtigung stattfand.	
Nutzung	augenscheinlich vom Eigentümer	
Energetische Situation	Ein Energieausweis liegt nicht vor. Eine abschließende Beurteilung ist daher nicht möglich.	
Ausstattung	Aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung sind zur Ausstattung keine Angaben möglich.	
Instandhaltungszustand	Insgesamt handelt es sich um ein konventionelles Zechenhaus/ Reihenendhaus, zu dem keine detaillierten Angaben gemacht werden können, da keine Innenbesichtigung stattfand. Fassade Wärmedämmverbundsystem, Fenster zu einem unbekanntem Zeitpunkt ausgetauscht. Weitere Details sind nicht bekannt.	
Außenanlagen	Garten mit typischem Freizeitwert für ein Einfamilienhaus/ der Garten wird vom benachbarten Grundstück eingefasst	
Bemerkungen	Berücksichtigte Abschläge bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (boG):	
	- fehlende Innenbesichtigung	- 24.600 €
	- Zuschlag Bodenwert	+ 9.300 €

Ermittelter	VERKEHRSWERT	149.000 €
(ohne Berücksichtigung der Belastungen in Abteilung II. des Grundbuchs)		

Hinweis Die Einsichtnahme in das komplette Gutachten wird angeraten!