

EXPOSÉ ZUM VERKEHRSWERTGUTACHTEN
 Nr. GRI-0524-WGH vom 24.05.2024

WOHN- UND GESCHÄFTSHAUS

und Hinterhaus
 mit 4 Wohnungen und 2 Gewerbeeinheiten
 Bertlicher Straße 33
 45896 Gelsenkirchen



Lage / Grundstücksgröße	Stadtteil Hassel, einfache Wohn- und Geschäftslage / 593 m ²
Bebauung	zweiseitig angebautes Wohn- und Geschäftshaus, II-geschossig mit ausgebautem Dachgeschoss und nicht ausgebautem Spitzboden sowie einem I bis II-geschossigen Anbau
Baujahr	ca. 1928, Bewertungsbaujahr 1956
Wohnfläche/Nutzfläche	ca. 418 m ² Wohnfläche, ca. 388 m ² Nutzfläche
Besonderheiten	teils unklarer Genehmigungsstatus (ungenehmigte Umbauten/Umnutzungen – gemäß Aktenlage)
Aufteilung	4 Wohneinheiten, 2 Gewerbeeinheiten
	<u>Vorderhaus</u>
	EG. Ladenlokal links ca. 66 m ² Ladenlokal rechts ca. 80 m ² Zwischenbau ca. 64 m ²
	OG. Wohnung ca. 152 m ² DG. Wohnung ca. 137 m ²
	<u>Hinterhaus/Anbauten</u>
	ehemalige Bäckerei/Veranstaltung ca. 178 m ²
	Wohnung ca. 89 m ² Apartment ca. 40 m ²
Nutzung	teilweise leerstehend, teilw. eigengenutzt, teilw. vermietet
Energetische Situation	Entsprechend der Gebäudeausstattung wird von einem einfachen Wärmeschutz des Gebäudes mit daraus resultierenden Energiekosten ausgegangen.
Ausstattung	Überwiegend einfach teils beschädigt, es besteht erhöhter Modernisierungs-/Instandsetzungsbedarf. Heizung Öl-Zentralheizung mit Warmwasserspeicher, Warmwasser über Durchlauferhitzer und von der Heizung dezentral / Fenster Kunststoff mit Isolierverglasung, Glasbausteine, Schaufensteranlage aus Stahlrahmen mit Einfachverglasung
Instandhaltungszustand	Zusammenfassend ist ein einfacher in vielen Teilen schadhafter Zustand erkennbar gewesen
Außenanlagen	Die begeh- und befahrbaren Flächen sind mit Asphalt befestigt, Grünflächen sind nicht vorhanden.
Bemerkungen	Berücksichtigte Zu-/Abschläge bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (boG):
	- Altmerkmale und Schäden - 100.000 €
	- Risiko ungenehmigter An- und Umbauten - 19.150 €
	- offene Erschließungskosten - 8.895 €
	- Sonderwert Flächenmieten - 13.850 €
	- Sonderwert Leerstandsdifferenzen - 18.698 €

Ermittelter	VERKEHRSWERT	222.000 €
--------------------	---------------------	------------------

Hinweis Die Einsichtnahme in das komplette Gutachten wird angeraten!