

5.1. Protokoll der Ortsbesichtigung

Protokoll

der Ortsbegehung Objekt **Bertlicher Straße 33, 45896 Gelsenkirchen**

am **29.01.2024**

Teilnehmer der Sachverständige
der Eigentümer
die Mieter - soweit anwesend

zu bewerten sind ein Wohn- und Geschäftshaus und Hinterhaus

ÄUSSERE BESCHREIBUNG

Bei der Bertlicher Straße handelt es sich um eine Straße mit einer Asphaltoberfläche, beidseitigen Gehwegen, einseitiger Baumreihe, Parkmöglichkeiten am Straßenrand bzw. zwischen den Bäumen, Zone 30. Gehwege und Straße sind in einem instandsetzungsbedürftigen Zustand. Direkt angrenzend an das Objekt befindet sich ein Landschaftsschutzgebiet. Die Umgebung besteht aus kleineren Einfamilienhäusern, recht schlicht gestaltet, Siedlungsverbund vermutlich einseitig. Auf der anderen Seite 2-geschossige Bebauung mit teilweise ausgebautem Dachgeschoss. Die Bebauung ist aus den 1910er/1920er Jahren. Die Einfamilienhäuser sind teilweise überarbeitet worden. In Sichtweite befinden sich Industrieanlagen. Zugang zu dem gesamten Gebäudekomplex über die benachbarte Garagenzufahrt.

Anbau

Fassade Putz, teilweise 1-geschossig, teilw. 2-geschossig. 1-geschossiger Putzbau teilweise mit Trapezblechdeckung. Regenrinnen und Fallrohre aus Zinkblech. Der 2-geschossige Teil ist der vermutlich ursprüngliche Teil, ebenfalls verputzt und gestrichen. Satteldach mit älteren Tondachpfannen, ursprünglich mal Überdeckung mit Lastenzug. Es wurde ein Zugang geschaffen für den ursprünglichen Mehlboden. Der Gebäudeteil vermutlich ca. aus den 1920er Jahren. Der hintere Bereich ebenfalls 2-geschossig. Daran anschließend die Garagen des Nachbarn. Im hinteren Bereich eine neue Kaminanlage. Der Zugang zum ehemaligen Lagerboden ist ebenfalls mit Trapezblech verkleidet. Teilweise wurden die Fenster zugemauert. Der Farbstrich löst sich teils.

Haupthaus

Rückseite eine Putzfassade. Erkeranlage bzw. Treppenhaus mit Balkonen aus Schiefer. Im Dachgeschossbereich Verkleidung aus Faserzementplatten. Zwei Gauben. Tondachsteine. Regenrinnen und Fallrohre aus Zinkblech. Kaminköpfe verputzt. Balkonüberdachung aus einer Holzkonstruktion mit Doppelstegplatten. Die Wohnungen im hinteren Teil zum Obergeschoss werden durch eine Stahltreppe aus Gitterroststufen, Stahlgeländer, Stahlhandlauf älterer Bauart erschlossen. Die Innenhoffläche ist vollständig mit einer Asphaltoberfläche versiegelt. Die Hoffläche ist überdacht mit einer Stahlkonstruktion, Trapezblech mit Lichtplatten, Konstruktion ca. aus den 1950'er/1960er Jahren.

Straßenansicht

2-geschossiges Gebäude, Putzfassade. Im oberen Bereich ein Zwerchhaus, rechts und links zwei Gauben Instandhaltungsstau im Bereich Anstrich. Kunststofffenster mit Isolierverglasung und teilweise Rollläden. Im Erdgeschoss ein Ladenlokal (leerstehend) teilweise mit Glasbausteinen, ansonsten Schaufensteranlage aus Einfachverglasung. Über dem Zwerchhaus ein Walmdach, ansonsten ein Satteldach mit Tondachsteinen, teils deutliche Verformung im Dach erkennbar. Gauben seitlich mit Zementfaserschindeln verkleidet und mit Tondachsteinen belegt. Das Ladenlokal eine Stufe höher, Fliesenbelag, auch hier überall Instandhaltungsstau. Es handelt sich um eine ehemalige Bäckerei. Die Schaufensteranlage ist eine alte Stahlkonstruktion mit Einfachverglasung aus ca. 1970er Jahren.

INNENBESICHTIGUNG

Veranstaltungsräume

Eingangsbereich

- Zugangstüren: Ganzglastüren sowohl zum rechten als auch zum linken Veranstaltungsraum
- Fußboden: Fliesen
Im Eingangsbereich ein größerer Fliesenschaden aufgrund, eines reparierten Rohrbruches. Der Rohrbruch wurde repariert, die Fliesen wurden noch nicht ersetzt.
- Wände: tapeziert und gestrichen
- Decke: abgehangen, tapeziert und gestrichen
- Eine Revisionsklappe
- Fenster: ein älteres Holzfenster mit Isolierverglasung, augenscheinlich mal nachgerüstet worden
- Ein Barbereich mit Wasseranschluss, Untertischgerät
- Heizung: Stahlplattenheizkörper mit Thermostatventil
- Dann eine Stufe höher, auch hier abgebrochene Fliesen
- Rechts runter gehend ein Damen-WC

Damen-WC

- Fußboden: Fliesen
- Wände: ca. 2,80 m hoch gefliest, Restflächen tapeziert und gestrichen
- Decke: tapeziert und gestrichen, abgehangen
- Elektrische Entlüftung
- Einrichtungsgegenstände: - ein wandhängendes WC mit Unterputzspülkasten
- ein Waschtisch mit Kaltwasser

Heizung: Stahlplattenheizkörper mit Thermostatventil

Raum rechts hinten

- Fußboden: Laminat
- Wände: tapeziert und gestrichen, die Wand ist eine Vorsatzschale in Leichtbauweise
- Decke: Odenwalddecke mit integrierter Beleuchtung
- Der Raum ist mittig geteilt ebenfalls in Leichtbauweise
- Eine Höhendifferenzstufe von ca. 10 cm
- Eine selbstgebaute Holzschiebetür
- Heizung: Stahlplattenheizkörper mit Thermostatventil
- Keine Fenster

Raum 2

- Fußboden: ebenfalls Laminat
- Wände: tapeziert und gestrichen
- Vorsatzschale ca. 10 cm/12 cm
- Decke: abgehangen ca. 40 cm, ebenfalls Odenwalddecke mit integrierter Beleuchtung
- Heizung: Stahlplattenheizkörper mit Thermostatventil
- Fenster: Kunststofffenster mit Isolierverglasung aus 1987
- In dem Raum gibt es einen größeren Regenwasserschaden, ein Teil der Odenwalddecke ist heruntergefallen. Die Schadensursache ist nicht genau bekannt, es wird vermutet, dass es sich hierbei um ein verdeckt liegendes Regenrohr handelt, was undicht geworden ist. Hierbei handelt es sich um einen Versicherungsschaden, dessen Regulierung jedoch noch nicht geklärt ist.
- Notausgangstür: eine Mehrzweckzinktür
- Des Weiteren gibt es Beschädigungen im Bereich der Stufe, hier ist der Fliesenbelag durchgebrochen

Herren-WC

- Fußboden: Fliesen
- Wände: ca. 1,80 m hoch gefliest, Restflächen tapeziert und gestrichen; wellige Tapete aufgrund von Feuchtigkeit sowie ein Riss zwischen der Wand, an dem das WC hängt, und der Rückwand
- Decke: tapeziert und gestrichen
- Elektrische Entlüftung
- Einrichtungsgegenstände:
 - ein wandhängendes WC mit Unterputzspülkasten
 - zwei Urinale
 - ein Waschtisch mit Kaltwasser
- Heizung: Stahlplattenheizkörper mit Thermostatventil
- Im Bereich des WCs sind Reparaturarbeiten vorgenommen worden, die nicht fertiggestellt worden sind
- Türen: leichte Holztüren in Stahlumfassungszarge einschlagend, teilweise beschädigt

Küche

- Fußboden: ein PVC, vermutlich auf Fliesenbelag
- Wände: tapeziert und gestrichen, mit Laminat als Spritzwasserschutz
- Decke: tapeziert und gestrichen, abgehangen
- Auch hier nochmals eine Revisionsklappe, provisorisch repariert
- Im Schrankbereich Abwasser- und Zuwasser, Anschlüsse im Schrankbereich, Untertischgerät, ein E-Herd

Vorratsraum

- Fußboden: PVC
- Wände: tapeziert und gestrichen
- Decke: tapeziert und gestrichen, abgehangen
- Mittig steht ein Heizöltank, der nicht zugänglich ist. Durch die Luke kann man sehen, dass es ein örtlich geschweißter Heizöltank ist, älteren Baudatums.

Die Zugangstür zu dem Veranstaltungsraum wurde versetzt und geht jetzt auf das eigene Grundstück. Hierbei handelt es sich um eine Kunststoffrahmentür mit Blindelement und teilweise Isolierverglasung. Der Bereich ist nicht unterkellert, der Fußboden liegt teilweise uneben und ist mit Differenzstufen versehen.

Ehemalige Bäckerei - Wohnung im 1. Obergeschoss links

Die Mieterin stimmt zu, dass Fotos gemacht werden, jedoch sollen diese Fotos nicht im Gutachten veröffentlicht werden. Gleiches gilt für den Saal, auch hier sollen keine Fotos im Gutachten veröffentlicht werden.

Diele

- Zugangstür: einfaches Zimmertürblatt in Holzumfassungszarge einschlagend
- Fußboden: Teppich
- Wände und Decke: tapeziert und gestrichen, teilweise sind Dachschrägen vorhanden
- Die Decke besteht aus Rigips und dann folgt die Dachkonstruktion, das Objekt ist nicht gedämmt
- Heizung: Rippenheizkörper mit Thermostatventil
- Alle Türen: einfache leichte Zimmertüren in Holzumfassungszarge einschlagend

Kleiner Abstellraum

- Fußboden: gleich
- Wände: Fugenglattstrich
- Hier Dachschräge
- Der Putz wurde wegen eines Wasserschadens abgeschlagen, hier ist die Kehle von dem Dach erkennbar. Ansonsten sind die Flächen tapeziert und gestrichen.

Badezimmer

- Fußboden: Fliesen
- Wände: ca. 2,05 m hoch gefliest, Restflächen tapeziert und gestrichen
- Decke: tapeziert und gestrichen
- Fenster: Kunststofffenster mit Isolierverglasung, älteren Baudatums
- Einrichtungsgegenstände:
 - ein Stand-WC mit Aufputzpülkasten
 - ein Bidet
 - eine Badewanne
 - ein Waschtisch mit Kalt- und Warmwasser
- Heizung: Rippenheizkörper mit Thermostatventil
- Das Badezimmer stammt aus ca. Ende der 1980er Jahre, farbige Objekte

Hier im hinteren Bereich noch ein weiteres Bad, älteren Datums.

Badezimmer 2

- Zugang: über eine Ziehharmonikatür aus Kunststoff
- Fußboden: gefliest
- Wände: gefliest
- Dachschräge: tapeziert und gestrichen
- Einrichtungsgegenstände:
 - ein Stand-WC mit Aufputzpülkasten
 - ein Waschtisch mit Kalt- und Warmwasser
 - eine Dusche
- Hier ein elektrischer Durchlauferhitzer
- Fenster: ein Dachflächenfenster

Zimmer

- Fußboden: Teppich
- Wände: tapeziert und gestrichen
- Decke: abgehängt mit Rigipselementen
- Fenster: Kunststofffenster mit Isolierverglasung
- Hier abgehend noch ein weiterer gefangener Raum

Gefangener Raum

- Fußboden: Teppich
- Wände und Decke: tapeziert und gestrichen
- Fenster: Kunststofffenster mit Isolierverglasung, älteren Datums - 1978
- Heizung: Rippenheizkörper mit Thermostatventil

Schlafzimmer

- Fußboden: Teppich, liegt wellig
- Wände: tapeziert
- Decke: tapeziert und gestrichen
- Fenster: Kunststofffenster mit Isolierverglasung ebenfalls aus 1978
- Heizung: Rippenheizkörper mit Thermostatventil

Küche

- Fußboden: PVC
- Wände: Fliesenspiegel, tapeziert und gestrichen
- Decke: tapeziert und gestrichen
- Warmwasser über Durchlauferhitzer

Ehemalige Bäckerei - Kleinere Wohnung/Appartment

Zugang über eine normale Zimmertür in Holzumfassungszarge einschlagend.
Auch dieser Mieter gibt an, dass Fotos gemacht werden dürfen, jedoch dürfen keine Bilder in das Gutachten.

Diele

- Fußboden: Laminat
- Wände: tapeziert und gestrichen
- Decke: vermutlich abgehangen, geputzt und gestrichen
- Alle abgehenden Türen, d.h. es gibt nur eine Tür zu einem Badezimmer, alle anderen Türen sind offen, einfaches Zimmertürblatt mit einfacher Beschlagtechnik in Holzumfassungszarge einschlagend

Badezimmer

- Fußboden: Fliesen
- Wände: ca. 1,20 m hoch gefliest, Restflächen tapeziert und gestrichen
- Decke: tapeziert und gestrichen, ein massiver Feuchtigkeitsschaden im Bereich des Dachflächenfensters
- Fenster: Dachflächenfenster älterer Bauart aus den 1970er Jahren mit älterer Isolierverglasung
- Einrichtungsgegenstände: - ein Stand-WC mit Aufputzspülkasten
- ein Waschtisch mit Kalt- und Warmwasser
- eine Badewanne

Küche

- Fußboden: Laminat
- Wände: tapeziert und gestrichen
- Decke: teils vertäfelt
- Anschlüsse im Schrankbereich, vermutlich auch hier elektrischer Durchlauferhitzer
- Fenster: Kunststofffenster mit Isolierverglasung
- Heizung: Heizkörper jedoch überbaut mit der Arbeitsplatte
- Insgesamt deutlicher Instandhaltungstau

Wohnzimmer

- Fußboden: Laminat
- Wände: tapeziert und gestrichen
- Decke: geputzt und gestrichen, abgehangen
- Fenster: Kunststofffenster mit Isolierverglasung
- Heizung: Rippenheizkörper mit Thermostatventil

Schlafraum

- Fußboden: Laminat
- Wände und Decke: tapeziert und gestrichen
- Dachschrägen: tapeziert
- Fenster: Kunststofffenster mit Isolierverglasung
- Heizung: Rippenheizkörper mit Thermostatventil

Die Wohnung weist einen deutlichen Instandhaltungstau auf im Bereich der Schönheitsreparaturen.

Treppenflur

- Fußboden: Terrazzo
- Wände: tapeziert und gestrichen, teils beschädigt
- Decke: abgehangen, tapeziert und gestrichen
- Tür zum Flur: eine Aluminiumrahmentür mit Isolierverglasung
- Treppenpodest: ebenfalls mit Terrazzo

VORDERHAUS

Treppenhaus

- Fußboden: Terrazzo
- Treppe: Holztreppe mit PVC belegten Holzstufen, Holzhandlauf, Holzgeländer
- Wände: tapeziert und gestrichen
- Decke: geputzt und gestrichen
- Treppenunterläufe: geputzt und gestrichen
- Fenster: Kunststofffenster mit Isolierverglasung
- In dem Treppenhaus im Erdgeschoss sind noch die ursprünglichen WC`s für Herren und Damen vorhanden

WC

Ein Stand-WC mit Druckspülung

Spitzboden

Das Dachgeschoss ist nicht ausgebaut, war jedoch augenscheinlich mal ausgebaut. Die letzte Nutzung liegt jedoch schon lange zurück, mindestens 50 bis 60 Jahre.

Raum

- Fußboden: Dielenlage
- Wände: Fugenglattstrich, geschlämmt, verputzt und gestrichen
- Teile des Daches waren zumindest mal gedämmt, überwiegend ungedämmt, sichtbare Balkenlage ursprünglich
- Ein neuer Kaminzug und auch ein Kamin mit deutlichen Versottungserscheinungen
- Um die Ecke stehen noch eine Toilette und ein Waschtisch, jedoch nicht mehr in Betrieb. Ob diese Sachen angeschlossen sind, ist nicht bekannt.

Wohnung im Dachgeschoss

Die Mieter stimmen Innenaufnahmen zu, diese dürfen jedoch nicht im Gutachten veröffentlicht werden.

Flur

- Wohnungseingangstür: das ursprüngliche Holztürlblatt gestrichen mit Lichtausschnitt aus Einfachverglasung, Instandhaltungsstau
- Fußboden: Laminat
- Wände: tapeziert und gestrichen
- Decke: verputzt und gestrichen
- Ein sichtbarer Stromzähler mit nachinstallierter Steckdose/Lichtschalter improvisiert
- Alle abgehenden Türen: die ursprünglichen Zimmertüren bzw. auch neuere Türblätter eingebaut, in Holzfassungszarge einschlagend
- Elektrounterverteilung mit ausreichender Anzahl an Sicherungsautomaten und einem aktuellen FI-Schalter

Badezimmer

- Fußboden: Fliesen
- Wände: teilweise gefliest, Restflächen tapeziert und gestrichen
- Decke: geputzt und gestrichen
- Einrichtungsgegenstände: - ein Stand-WC mit Aufsatzspülkasten
- ein Waschtisch mit Kalt- und Warmwasser
- eine Badewanne
- Ein Durchlauferhitzer
- Fenster: Kunststofffenster mit Isolierverglasung
- Heizung: Stahlplattenheizkörper mit Thermostatventil
- Insgesamt ein in die Jahre kommender Zustand

Jugendzimmer abgehend vom Badezimmer

- Fußboden: Laminat
- Wände, Decke, Dachschräge/Gaube: tapeziert und gestrichen
- Fenster: Kunststofffenster mit Isolierverglasung
- Heizung: Stahlplattenheizkörper mit Thermostatventil

Kleine Kammer hinter dem Jugendzimmer

- Fußboden: Laminat
- Wände: tapeziert und gestrichen
- Fenster: Kunststofffenster mit Isolierverglasung

Weiteres Kinderzimmer

- Zugang: über ein glattes Türlblatt, hier auch Beschädigung im Bereich des Türlblattes
- Fußboden: Laminat
- Wände: tapeziert und gestrichen
- Decke: geputzt und gestrichen
- Gaube: mit Kunststofffenster
- Heizung: Stahlplattenheizkörper mit Thermostatventil

Wohnraum

- Fußboden: Laminat
- Wände: tapeziert und gestrichen
- Decke: geputzt und gestrichen
- Fenster: Kunststofffenster mit Isolierverglasung
- Heizung: Rippenheizkörper mit Thermostatventil
- Wanddurchbruch

Elternschlafzimmer

- Fußboden: Laminat
- Wände: Dachschrägen: tapeziert und gestrichen
- Decke: geputzt und gestrichen
- Fenster: Kunststofffenster mit Isolierverglasung
- Heizung: Stahlplattenheizkörper mit Thermostatventil

Küche

- Fußboden: Laminat
- Wände, Decke und Dachschrägen: tapeziert und gestrichen
- Heizung: Stahlplattenheizkörper mit Thermostatventil
- Fenster: Kunststofffenster mit Isolierverglasung
- Einfacher Zustand
- Die Tür schließt nicht mehr, deswegen ein Vorhängehaken

Badezimmer

- Fußboden: Fliesen
- Wände: raumhoch gefliest
- Fenster: Kunststofffenster mit Isolierverglasung
- Einrichtungsgegenstände:
 - ein wandhängendes WC mit Unterputzpülkasten
 - ein Waschtisch mit Kalt- und Warmwasser
 - eine Badewanne
 - eine Dusche
- Ein Durchlauferhitzer

Wohnung im Obergeschoss (Eigentümerwohnung)Flur

- Wohnungseingangstür: die ursprüngliche Holztür mit Lichtausschnitt
- Fußboden: Laminat mit teils deutlichen Beschädigungen und Abnutzungen
- Wände: tapeziert und gestrichen
- Decke: geputzt/gestrichen bzw. abgehangen, hier noch einige Borlöcher der Nachinstallation vorhanden
- Alle abgehenden Türen: sind glatt abgesperrte Türblätter in Holzumfassungszarge einschlagend

Badezimmer rechts vom Treppenhaus

- Fußboden: Fliesen
- Wände: Fliesen
- Einrichtungsgegenstände:
 - ein wandhängendes WC mit Unterputzpülkasten
 - ein Waschtisch mit Kalt- und Warmwasser
 - zwei Waschmaschinen
 - eine Dusche
 - in der Ecke noch eine Badewanne mit Whirlpool Funktion
- Fenster: Kunststofffenster mit Isolierverglasung
- Dieses Hauptbadezimmer wird warmwassermäßig von der Heizung versorgt.

Küche

- Fußboden: Laminat
- Wände: teilweise Fliesenspiegel, tapeziert und gestrichen
- Decke: überraumhohe Decke, gestrichen
- Hier ein Balkonausgang
- Fenster: Kunststofffenster mit Isolierverglasung, ein feststehendes Seitenteil

Balkon

- Holzkonstruktion, mit Holz bedeckt

Schlafzimmer

- Fußboden: Laminat
- Wände: tapeziert und gestrichen
- Decke: abgehangen, teils mit Löchern. Die Löcher sind da, weil die Elektrounterverteilung erneuert worden ist. Decke mit integrierter Beleuchtung.
- Fenster: Kunststofffenster mit Isolierverglasung
- Heizung: Rippenheizkörper mit Isolierverglasung

Wohn-/Essbereich

- Fußboden: Laminat
- Wände und Decke: tapeziert und gestrichen
- Fenster: Kunststofffenster mit Isolierverglasung
- Hier in dem Bereich noch ein Kamin
- Heizung: Rippenheizkörper mit Thermostatventil
- Von dem Zimmer auch noch abgehend das Jugendzimmer

Jugendzimmer

- Fußboden: Laminat
- Wände: tapeziert und gestrichen
- Heizung: Rippenheizkörper mit Thermostatventil
- Fenster: Kunststofffenster mit Isolierverglasung, nachträglich eingebaute Dreh-/Kippflügeltür als Balkon-
ausgang

Balkon

- Fußboden: Fliesenbelag
- Massive Brüstung mit Stahlgeländer
- Holzkonstruktion mit Doppelstegplatten als Regenschutz

Vorraum

- Fußboden: Laminat, stark beschädigt
- Wände: Rauputz
- Decke: tapeziert und gestrichen
- Daran anschließend ein Badezimmer

Badezimmer

- Fußboden: Fliesen
- Wände: raumhoch gefliest
- Decke: mit Paneelen verkleidet
- Heizung: Rippenheizkörper mit Thermostatventil
- Einrichtungsgegenstände:
 - ein Stand-WC mit Aufputzspülkasten
 - ein Waschtisch mit Kalt- und Warmwasser
 - eine Badewanne
- Ein Durchlauferhitzer

Die gesamte Wohnung mit deutlichem Instandhaltungsstau.

Ladenlokal Erdgeschoss

Raum

- Fußboden: Fliesen teilweise Fliesen beschädigt, leichte Schiefelage erkennbar
- Wände: tapeziert
- Decke: eine Odenwalddecke, abgehangen
- Schaufensteranlage: die zuvor beschriebene Stahlkonstruktion mit Einfachverglasung
- Heizung: Rippenheizkörper mit Thermostatventil
- Nachinstalliert wurde eine Elektrounterverteilung mit einer ausreichenden Anzahl an Sicherungsautomaten und FI-Schalter
- Eine Ziehharmonika-Kunststofftür zum hinteren Bereich

Zwischenbau

Hinterer Bereich

- Fußboden: Teppich
- Wände: geputzt und gestrichen
- Decke: raumhohe Decke, darüber ein Tapetenanstrich. Die Decke war mal abgehangen, die Restkonstruktion ist noch vorhanden.
- Rechts daneben noch ein weiterer Raum

Weiterer Raum

Der Raum wurde für eine Vermietung vorbereitet, jedoch abgebrochen.

- Fußboden: Fliesen mit Rutschfestigkeit, ein Bodeneinlauf
- Hier ein Wasserschaden durch eine Leckage in einer Schaufensteranlage
- Heizung: Rippenheizkörper mit Thermostatventil
- Anschlüsse für Abwasser- und Zuwasser

WC im hinteren Bereich

- Die WC-Anlage ist in jüngerer Vergangenheit überarbeitet worden
- Fußboden: Fliesen
- Wände: 2 m hoch gefliest, Restflächen tapeziert und gestrichen
- Decke: abgehangen
- Einrichtungsgegenstände:
 - ein wandhängendes WC mit Unterputzpülkasten
 - ein Waschtisch mit Kalt- und Warmwasser
- Teilweise fehlt die Feininstallation
- Zugang: ein normales, weiß abgesperrtes neueres Holztürblatt in Holzumfassungszarge einschlagend
- Im hinteren Bereich eine Stufe tiefer die Küche

Küche

- Fußboden: Teppich
- Wände: verputzt und gestrichen
- Fenster: Kunststofffenster mit Isolierverglasung mit Rollläden und aufgesetzten Gurtwickelkasten
- Heizung: Rippenheizkörper mit Thermostatventil
- Eine Einrichtung für eine Küche
- In diesem Bereich noch eine kleine Holzterrasse mit Holzhandlauf und dann geht es in das 1. Obergeschoss, das sogenannte Nähzimmer

Nähzimmer

- Fußboden: Teppich
- Wände: tapeziert und gestrichen
- Decke: Odenwaldecke
- Fenster: Kunststofffenster mit Isolierverglasung
- Heizung: Rippenheizkörper mit Thermostatventil
- Deutlicher Geruch von Feuchtigkeit

Werkstatt

- Fußboden: Betonestrich mit Anstrich
- Wände: raumhoch gefliest
- Decke: mit Kunststoff abgehangen
- Hier noch sichtbar die Treppe zum oberen Nähzimmer
- Dann die Treppe zum Keller: eine Betontreppe, unbehandelt

Kellergeschoss

Der Keller ist verputzt und gestrichen. Deutliche Einwirkungen von Feuchtigkeit erkennbar. Der Keller wird genutzt als Heizöltanklager, insgesamt sechs Heizöltanks a 1.000 Liter. Decke ist eine Stahlbetondecke.

Keller

- Zugang über eine Betontreppe
- Fußboden: Betonestrich
- Wände: Fugenglattstrich, leicht geschwemmt und gestrichen
- Decke: Beton
- Hier unten auch die Mieterkeller mit Holzlattentüren bzw. ursprüngliche Türen
- Telefoneingang, ein Kabelanschluss ist vorhanden, kein Glasfaseranschluss

Die Heizung ist eine Ölzentralheizung mit einem Warmwasserspeicher, wie vorab beschrieben, für das Warmwasser für das Bad 1. Obergeschoss.

Heizraum

- Fußboden: Beton
- Wände: Fugenglattstrich, geschlemmt
- Decke: Betondecke, schalrein entgratet
- Hier auch Zähler für einzelne Waschmaschinenplätze
- Be- und Entlüftungen aus Faserzementelementen

Die Wohnungen in den hinteren Räumen haben eben auch ihren Keller in dem Haupthaus. Der Mieter der kleineren Dachgeschosswohnung im Hinterhaus hat keinen Keller.

Ladeneinheit von der Straße aus links

Raum

- Fußboden: Fliesen
- Wände: sind teilweise gefliest, teilweise mit Plastik verkleidet
- Fenster: Glasbausteine
- Decke: abgehangen

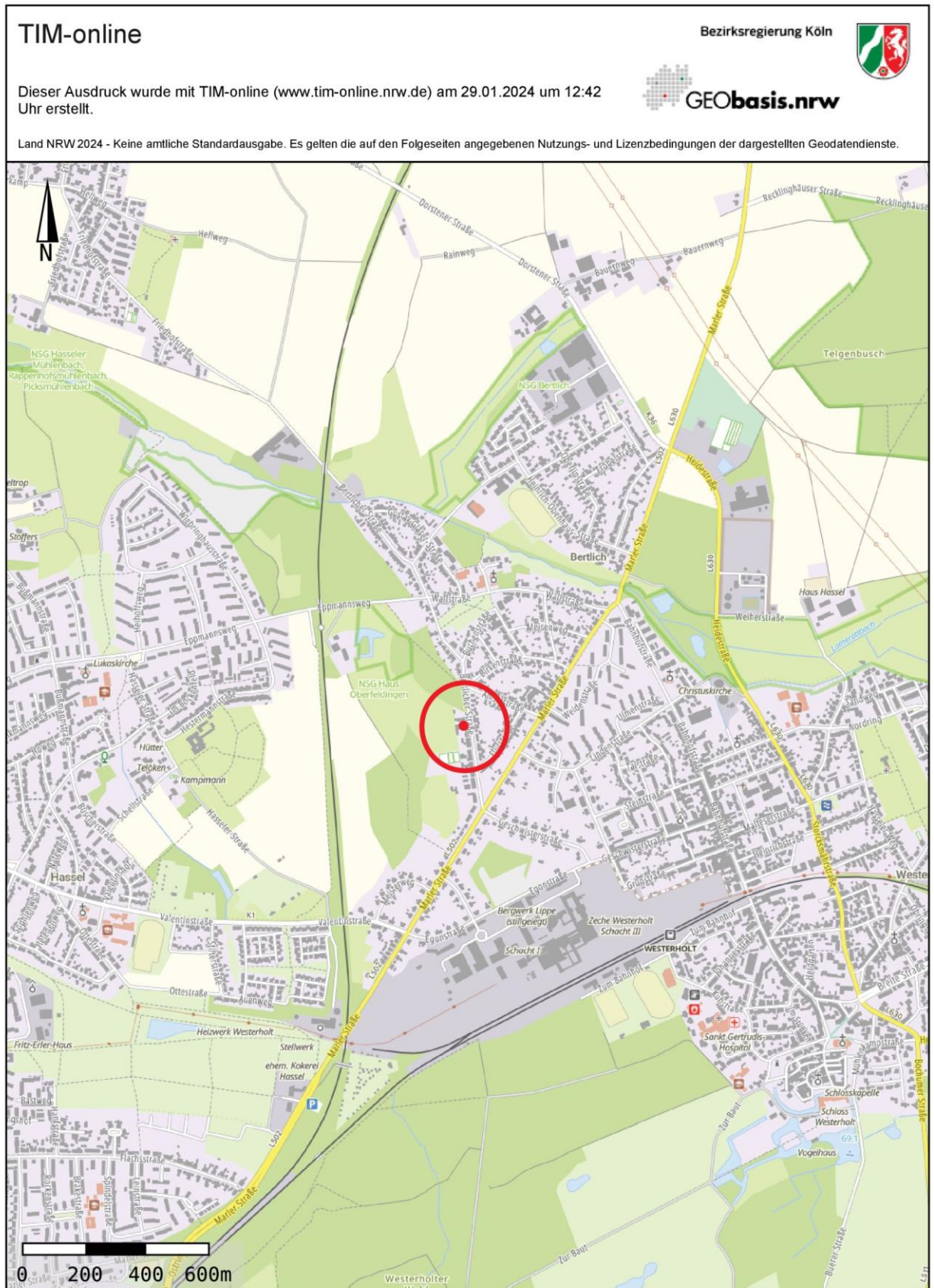
Im hinteren Bereich noch ein weiterer Sanitärbereich, der nicht zu Ende gebaut worden ist.

Sanitärbereich

- Fußboden: Fliesen
- Wände: 2 m hoch gefliest, Restflächen geputzt und gestrichen
- Vorrichtung für eine Unterputzinstallation für ein wandhängendes WC und ein weiterer Wasseranschluss im Vorraum nur Kaltwasser

Gelsenkirchen den 29.01.2024

5.2. Stadtplan



5.3. Luftbild



5.4. Katasterplan



**Stadt Gelsenkirchen
Katasteramt**

Goldbergstraße 12
45894 Gelsenkirchen

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Flurkarte NRW 1:1000

Flurstück: 37
Flur: 39
Gemarkung: Buer
Bertlicher Straße 33, Gelsenkirchen

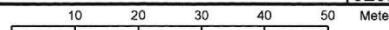
1. Ausfertigung

Erstellt: 18.12.2023
Zeichen: 23-EI-1388

Nachrichtlich ergänzt um zuständigkeitshalber vom benachbarten Katasteramt geführte Flächen



Maßstab 1 : 1000



Die Nutzung dieses Auszuges ist im Rahmen des § 11 (1) DVOzVermKatG NRW zulässig. Zuwiderhandlungen werden nach § 27 VermKatG NRW verfolgt.