

E X P O S É Z U M V E R K E H R S W E R T G U T A C H T E N
Nr. WAS-0225-ZFH vom 19.02.2025

ZWEIFAMILIENHAUS

und Garage
Cranger Straße 63
45894 Gelsenkirchen



Lage	Stadtteil Buer, gute, jedoch immissionsbelastete Wohnlage
Grundstücksgröße	706 m ²
Bebauung	freistehendes Zweifamilienhaus, II-geschossig mit ausgebautem Dachgeschoss
Baujahr	Ursprungsbaujahr 1940, Bewertungsbaujahr 1964
Wohnfläche	ca. 203 m ² Gesamtwohnfläche, Wohnung EG ca. 90 m ² , Wohnung OG/DG ca. 113 m ² Wfl.
Aufteilung	teilweise unvorteilhafter Grundrisszuschnitt, gefangene Räume
	Erdgeschoss WF, Diele, Bad, Küche, Speisekammer, Flur, 3 Zimmer, Terrasse
	Obergeschoss/Dachgeschoss 2 Dielen, WC, Bad, Küche, Flur, Bad, 7 Zimmer, Balkon
Nutzung	Wohnung EG durch die Miteigentümerin, Wohnung OG/DG ungenutzt/unvermietet
Energetische Situation	Ein Energieausweis lag nicht vor. Eine abschließende Beurteilung ist daher nicht möglich.
Ausstattung	einfacher Standard / Heizung Energiemix: Gas, Erdöl, Strom / Warmwasser zentral über die Heizung Fenster: Kunststofffenster (uneinheitlich) mit Isolier- und Schallschutzverglasung, Holzfenster mit Ein-fachverglasung teils ohne Rollläden, teils manuelle Rollläden, teils elektrische Rollläden Oberböden: Teppich, Laminat, PVC, Fliesen, Dielen, Natursteinfliesen Bad EG: Stand-WC mit Aufputzspülkasten, Waschtisch mit Kalt- und Warmwasser, Wanne Bad OG: Waschtisch mit Kalt- und Warmwasser (2x), Wanne WC EG und WC OG: jeweils Stand-WC mit Druckspülung, Waschtisch mit Kaltwasser
Instandhaltungszustand	Die Erdgeschosswohnung befindet sich in einem bauzeittypischen Zustand mit kleineren Modernisie-rungen. In der Obergeschosswohnung, die sich in das Dachgeschoss hineinzieht, wurde mit einer Re-novierung begonnen, jedoch nicht abgeschlossen. Zusammenfassend war ein weitestgehend ur-sprünglicher Zustand erkennbar mit kleineren Modernisierungsmaßnahmen und Modernisierungsstau.
Außenanlagen	Vorgarten mit Rasenfläche, Abgrenzung durch Hecke und niedrige Mauer. Der Garten besteht aus einer zentralen Rasenfläche mit Pflanzbeeten am Randbereich, teils alter Baumbestand.
Bemerkungen	Berücksichtigte Zu-/Abschläge bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (boG): - Altmerkmale und Schäden - 44.000 € Lasten und Beschränkungen aus der Abt. II des Grundbuchs sind im Gutachten dargestellt, bei der Bewertung aber nicht berücksichtigt. Werthöhe und Verwendung obliegen dem Gericht.

Ermittelter	VERKEHRSWERT	445.000 €
(ohne Berücksichtigung der Belastungen in Abt. II des Grundbuchs)		

Hinweis Die Einsichtnahme in das komplette Gutachten wird angeraten!