

**EXPOSÉ ZUM VERKEHRSWERTGUTACHTEN**  
 Nr. WAS-0225-ZFH vom 19.02.2025

**ZWEIFAMILIENHAUS**

und Garage  
 Cranger Straße 63  
 45894 Gelsenkirchen



<b>Lage</b>	Stadtteil Buer, gute, jedoch immissionsbelastete Wohnlage
<b>Grundstücksgröße</b>	706 m²
<b>Bebauung</b>	freistehendes Zweifamilienhaus, II-geschossig mit ausgebautem Dachgeschoss
<b>Baujahr</b>	Ursprungsbaujahr 1940, Bewertungsbaujahr 1964
<b>Wohnfläche</b>	ca. 203 m² Gesamtwohnfläche, Wohnung EG ca. 90 m², Wohnung OG/DG ca. 113 m² Wfl.
<b>Aufteilung</b>	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
<b>Nutzung</b>	Wohnung EG durch die Miteigentümerin, Wohnung OG/DG ungenutzt/unvermietet
<b>Energetische Situation</b>	Ein Energieausweis lag nicht vor. Eine abschließende Beurteilung ist daher nicht möglich.
<b>Ausstattung</b>	einfacher Standard / Heizung Energiemix: Gas, Erdöl, Strom / Warmwasser zentral über die Heizung Fenster: Kunststoffenster (uneinheitlich) mit Isolier- und Schallschutzverglasung, Holzfenster mit Einfachverglasung teils ohne Rollläden, teils manuelle Rollläden, teils elektrische Rollläden Oberböden: Teppich, Laminat, PVC, Fliesen, Dielen, Natursteinfliesen Bad EG: Stand-WC mit Aufputzpülkasten, 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
<b>Instandhaltungszustand</b>	Die Erdgeschosswohnung befindet sich in einem bauzeittypischen Zustand mit kleineren Modernisierungen. In der Obergeschosswohnung, die sich in das Dachgeschoss hineinzieht, wurde mit einer Renovierung begonnen, jedoch nicht abgeschlossen. Zusammenfassend war ein weitestgehend ursprünglicher Zustand erkennbar mit kleineren Modernisierungsmaßnahmen und Modernisierungsstau.
<b>Außenanlagen</b>	Vorgarten mit Rasenfläche, Abgrenzung durch Hecke und niedrige Mauer. Der Garten besteht aus einer zentralen Rasenfläche mit Pflanzbeeten am Randbereich, teils alter Baumbestand.
<b>Bemerkungen</b>	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.

<b>Ermittelter</b>	<b>VERKEHRSWERT</b> (ohne Berücksichtigung der Belastungen in Abt. II des Grundbuchs)	<b>445.000 €</b>
--------------------	--	------------------

**Hinweis** Die Einsichtnahme in das komplette Gutachten wird angeraten!