

EXPOSÉ ZUM VERKEHRSWERTGUTACHTEN
 Nr. GOM-1122-MFH vom 05.12.2022

MEHRFAMILIENHAUS

mit 7 Wohnungen
 Sutumerfeldstraße 23
 45899 Gelsenkirchen



Lage	Stadtteil Beckhausen, einfache bis mittlere Wohnlage	
Grundstücksgröße	427 m ²	
Bebauung	Mehrfamilienhaus, III-geschossig mit ausgebautem Dachgeschoss	
Baujahr	Wiederaufbau ca.1949, Bewertungsbaujahr 1970	
Wohnfläche	ca. 351 m ² Wohnfläche	
Besonderheiten	Die Bewertung erfolgt nach äußerem Augenschein und den zur Verfügung stehenden Unterlagen.	
Aufteilung	Ursprünglich 7 Wohnungen, die Wohnungen im 1.OG und 2.OG wurden jeweils zusammengelegt	
	Erdgeschoss	2 Wohnungen je ca. 48 m ²
	1. Obergeschoss	2 Wohnungen (vermutlich 1 Wohnung vorhanden) je ca. 52 m ²
	2. Obergeschoss	2 Wohnungen (vermutlich 1 Wohnung vorhanden) je ca. 52 m ²
	Dachgeschoss	1 Wohnung, Abstellen (vermutlich 1 Wohnung vorhanden) ca. 47 m ²
Nutzung	Augenscheinlich stehen in dem Mehrfamilienhaus Wohnungen leer. Die genaue Vermietungssituation konnte nicht geklärt werden. Eine Wohnung wird augenscheinlich von dem Eigentümer genutzt.	
Energetische Situation	Ein Energieausweis liegt nicht vor. Eine abschließende Beurteilung ist daher nicht möglich.	
Ausstattung	Es können hier keine Aussagen getroffen werden, da keine Innenbesichtigung zugelassen wurde. Somit wird ein durchschnittlicher Ausstattungsstandard unterstellt. Fenster Kunststoff mit Isolierverglasung, Dachflächenfenster Informationen zu der Heizung liegen nicht vor / Bäder mit Dusche oder Wanne, Stand-WC mit Aufputzspülkasten und Waschtisch mit Kalt und Warmwasser - Annahme	
Instandhaltungszustand	Zusammenfassend ist ein weitestgehend altersgerechter Zustand mit vereinzelten Modernisierungsmaßnahmen erkennbar gewesen.	
Außenanlagen	Garten mit einer zentralen Rasenfläche und Pflanzbeeten am Randbereich. Der Garten ist insgesamt verwildert und hier ist eine Neuanlage erforderlich	
Bemerkungen	Berücksichtigte Abschläge bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (boG):	
	- Altmerkmale und Schäden, fehlende Innenbesichtigung	- 30.800 €
	- Neuanlage Außenanlagen	- 5.000 €

Ermittelter	VERKEHRSWERT	272.000 €
--------------------	---------------------	------------------

Hinweis Die Einsichtnahme in das komplette Gutachten wird angeraten!