

**EXPOSÉ ZUM VERKEHRSWERTGUTACHTEN**  
 Nr. LUE-0225-DHH vom 24.02.2025

**DOPPELHAUSHÄLFTE**

als Einfamilienhaus genutzt  
 und Garage  
 Quellenweg 22  
 45896 Gelsenkirchen



<b>Lage</b>	Stadtteil Hassel, mittlere Wohnlage
<b>Grundstücksgröße</b>	252 m <sup>2</sup>
<b>Bebauung</b>	Doppelhaushälfte II-geschossig (II. Geschoss ist das Dachgeschoss) mit ausgebautem Spitzboden
<b>Baujahr</b>	2011
<b>Wohnfläche</b>	ca. 98 m <sup>2</sup>
<b>Aufteilung</b>	klassisch aufgeteilte Doppelhaushälfte, im Erdgeschoss befinden sich Wohnräume, Küche und Gäste-WC und im Obergeschoss die privaten Rückzugsbereiche wie Schlafzimmer und Badezimmer
<b>Nutzung</b>	durch den Eigentümer
<b>Allgemein</b>	Bei der Bauweise handelt es sich um eine Konstruktion aus Holzständerwerk auf einem massiven Kellergeschoss.
<b>Energetische Situation</b>	Entsprechend der Gebäudeausstattung wird von einem zeitgemäßen Wärmeschutz des Gebäudes und einer in Teilen modernisierten Gebäudetechnik mit daraus resultierenden Energiekosten ausgegangen
<b>Ausstattung</b>	einfacher bis mittlerer Standard / Heizung Strom/Wärmepumpe, Warmwasser zentral über die Heizung Fenster: Kunststoff mit Isolierverglasung, manuelle Rollläden / Oberböden: Fliesen, Laminat Bad: wandhängendes WC mit Unterputzspülkasten, Waschtisch mit Kalt- und Warmwasser, bodengleiche Dusche, Wanne Gäste-WC: wandhängendes WC mit Unterputzspülkasten, Waschtisch mit Kalt- und Warmwasser
<b>Instandhaltungszustand</b>	Die Doppelhaushälfte befindet sich in einem weitestgehend altersgerechten Zustand mit anstehenden Schönheitsreparaturen. Gerüche von Tierhaltung sind deutlich wahrnehmbar.
<b>Außenanlagen</b>	Vorgarten mit begeh- und befahrbaren Flächen mit Betonpflaster befestigt, verbleibende Flächen als Steingarten gestaltet. Garten mit einer zentralen Rasenfläche und Pflanzbeeten am Randbereich.
<b>Bemerkungen</b>	Berücksichtigte Zu-/Abschläge bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (boG): - Altmerkmale und Schäden <span style="float: right;">- 8.500 €</span> - Abschlag Bauweise <span style="float: right;">- 27.680 €</span>

<b>Ermittelter</b>	<b>VERKEHRSWERT</b>	<b>310.000 €</b>
--------------------	---------------------	------------------

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