EXPOSÉ ZUM VERKEHRSWERTGUTACHTEN

Nr. SPO-0125-DHH vom 23.01.2025

DOPPELHAUSHÄLFTE

als Einfamilienhaus genutzt
und eine Garage auf einem Garagenhof
Oemkenstraße 189
45892 Gelsenkirchen

Lage	Stadtteil Resse, mittlere Wohnlage
Grundstücksgröße	495 m² (Hausgrundstück 400 m², Gargenhof- und Wegeanteil 95 m²)
Bebauung	Doppelhaushälfte als Einfamilienhaus, vollunterkellert, I-geschossig mit Flachdach
Baujahr	Ursprungsbaujahr 1963, Bewertungsbaujahr 1964
Wohnfläche	ca. 107 m²
Aufteilung	individuell geplanter Bungalow mit einer konventionellen und funktionalen Grundrisslösung Kellergeschoss Abstellen, Technik, geringfügig zu Hobbyzwecken ausgebaut Erdgeschoss Wohnen – 4 Zimmer, Küche, Essdiele, Bad, Gäste-WC, Abstellen
Nutzung	das Objekt ist augenscheinlich ungenutzt
Energetische Situation	Entsprechend der Gebäudeausstattung wird von einem bauzeittypischen Wärmeschutz des Gebäudes mit daraus resultierenden Energiekosten ausgegangen.
Ausstattung	mittlerer Standard / Heizung Erdöl, Warmwasser elektrisch dezentral (Durchlauferhitzer) Fenster Holz mit Isolierverglasung, elektrische Rollläden / Böden PVC, Fliesen, Parkett, Naturstein Bad: Dusche wandhängendes WC mit Unterputzspülkasten, Waschtisch mit Kalt- und Warmwasser Gäste-WC: wandhängendes WC mit Unterputzspülkasten, Waschtisch mit Kalt- und Warmwasser Die technische Ausstattung ist in die Jahre gekommen.
Instandhaltungszustand	Zusammenfassend ist ein weitestgehend gepflegter, teils in die Jahre gekommener Zustand mit geringen Modernisierungsmaßnahmen erkennbar gewesen.
Außenanlagen	Kein Vorgarten, Garten besteht aus einer zentralen Rasenfläche mit Pflanzbeeten am Randbereich.
Bemerkungen	Berücksichtigte Zu-/Abschläge bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (boG): - Altmerkmale und Schäden - 15.000 € - Garage + 12.600 € - Bodenwert Weg ½ Anteil + 4.200 € 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	**GESAMTVERKEHRSWERT** (ohne Berücksichtigung der Belastungen in Abt. II des Grundbuchs)	**283.000 €**
	Einzelverkehrswerte: Doppelhaushälfte	266.200 €
	Garage auf dem Garagenhof	12.600 €
	Weg ½ Anteil	4.200 €

Hinweis Die Einsichtnahme in das komplette Gutachten wird angeraten!

Von der Industrie- und Handelskammer öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
Dipl.-Ing. (FH), Dipl.-Wirt.-Ing. (FH) Veit Tettenborn
Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

DIPL.-ING. DIPL. WIRT-ING. VEIT TETTENBORN - Gudrunstraße 1a, 45770 Marl

VON DER IHK NORD-WESTFALEN ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER SACHVERSTÄNDIGER FÜR DIE BEWERTUNG VON BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN