Amtsgericht Gelsenkirchen Geschäfts-Nr. 005 K 029/24

EXPOSÉ ZUM VERKEHRSWERTGUTACHTEN

Nr. NOV-0125-WGH vom 22.01.2025



WOHN- UND GESCHÄFTSHAUS

mit 12 Wohnungen und 3 Ladenlokalen
Markenstraße 16, Industriestraße 72a
45899 Gelsenkirchen

Lage	Stadtteil Horst, einfache bis mittlere Wohn- und Geschäftslage
Grundstücksgröße	563 m²
Bebauung	zweiseitig angebautes Wohn- und Geschäftshaus, III bis IV-geschossig mit teilweise ausgebautem Dachgeschoss (Anbau ist nicht ausgebaut)
Baujahr	Ursprungsbaujahr ca.1900, Bewertungsbaujahr 1971
Wohn-/Nutzungsfläche	ca. 882 m² Wohnfläche, ca. 424 m² Nutzfläche
Besonderheiten	Die Bewertung erfolgt überwiegend nach äußerem Augenschein und den zur Verfügung stehenden Unterlagen. Für einen Teil der Wohnungen wurde ein amtliches Nutzungsverbot ausgesprochen bzw. die Wohnungen und das Ladenlokal Industriestraße waren versiegelt.
Aufteilung lt. Plan:	12 Wohnungen, 3 Ladenlokale EG: 3 Ladenlokale im Alt- und Anbau — 1. OG: 4 Wohnungen im Alt- und Anbau 2. OG: 4 Wohnungen im Alt- und Anbau — 3. OG: 2 Wohnungen im Anbau DG: 2 Wohnungen im Altbau
Nutzung	2 Ladenlokale und 1 Wohnung durch Mieter, die übrigen Einheiten sind augenscheinlich ungenutzt
Energetische Situation	Entsprechend des von außen erkennbaren Zustandes wird von einem einfachen nicht mehr zeitgemäßen Wärmeschutz des Gebäudes und daraus resultierenden Energiekosten ausgegangen.
Ausstattung	Zu der Ausstattung und der Qualität des Ausbaus kann wegen der nicht erfolgten Innenbesichtigung keine Aussage gemacht werden. Informationen zu der Heizung liegen nicht vor / Bäder mit Dusche oder Wanne, Stand-WC mit Aufputzspülkasten und Waschtisch mit Kalt und Warmwasser- Annahme Fenster: Kunststoff mit Isolierverglasung
Instandhaltungszustand	Zusammenfassend war bei der Ortsbesichtigung ein überwiegend nicht mehr wirtschaftlich nutzbarer Zustand erkennbar gewesen.
Außenanlagen	Das Grundstück ist vollständig überbaut. Freiflächen sind nicht vorhanden.
Bemerkungen	Berücksichtigte Abschläge bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (boG): - Revitalisierung - 701.350 € - fehlende vollständige Innenbesichtigung - 166.050 €

Ermittelter	**VERKEHRSWERT**	**240.000 €**

Hinweis Die Einsichtnahme in das komplette Gutachten wird angeraten!

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

Exposé
signiert durch Rachny, Tim (gültig)