

ZWEIFAMILIENHAUS

und Garage
 Taubenstraße 134
 45896 Gelsenkirchen



| | | |
|-------------------------------|--|--------------------|
| Lage | Stadtteil Scholven, einfache immissionsbelastete Wohnlage | |
| Grundstücksgröße | 970 m ² | |
| Bebauung | freistehendes Zweifamilienhaus, I-geschossig mit ausgebautem Dachgeschoss sowie einem I-geschossigen Anbau | |
| Baujahr | Ursprungsbaujahr unbekannt, Bewertungsbaujahr 1964 | |
| Wohnfläche | ca. 141 m ² Gesamtwohnfläche, Wohnung links ca. 65 m ² , Wohnung rechts ca. 76 m ² | |
| Besonderheiten | Insgesamt ist der bauordnungsrechtliche Zustand als ungeordnet zu beurteilen. Nebengebäude sind ungenehmigter Weise errichtet worden. | |
| Aufteilung | unvorteilhafter Grundrisszuschnitt | |
| | Wohnung rechts: EG: Flur, Küche, Bad, 2 Zimmer | DG: Flur, 2 Zimmer |
| | Wohnung links: EG: Flur, Technik, Bad, Küche, 1 Zimmer | DG: 3 Zimmer |
| Nutzung | durch einen Miteigentümer | |
| Energetische Situation | Entsprechend der Gebäudeausstattung wird von einem einfachen Wärmeschutz des Gebäudes und daraus resultierenden Energiekosten ausgegangen | |
| Ausstattung | Die Ausstattung ist einfach und komplett abgängig bzw. erneuerungsbedürftig. Insgesamt handelt es sich um ein vielfach schadhafte Gebäude mit abbruchreifen Nebengebäuden. Heizung Energiemix Kohle, Erdöl (in die Jahre gekommene Hybridheizung), Warmwasser über elektrische Durchlauferhitzer / Fenster Kunststofffenster, Holzfenster mit Isolierverglasung teilw. manuellen Rollläden in einer einfachen Qualität und einem defekten/instandsetzungsbedürftigen Zustand | |
| Instandhaltungszustand | Zusammenfassend war bei der Ortsbesichtigung ein deutlich unterdurchschnittlicher nach allgemeiner Auffassung nicht mehr bewohnbarer Zustand erkennbar. | |
| Außenanlagen | Vorgarten mit begeh- und befahrbaren Flächen mit Asphalt und Betonpflaster, Restfläche verwildert. Der Garten ist insgesamt verwildert. Für Vorgarten und Garten sind Neuanlagen erforderlich. | |
| Bemerkungen | Berücksichtigte Zu-/Abschläge bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (boG): | |
| | - Altmerkmale und Schäden | - 150.000 € |
| | - Erschließungskosten | - 29.100 € |

| | | |
|--------------------|---------------------|------------------|
| Ermittelter | VERKEHRSWERT | 121.000 € |
|--------------------|---------------------|------------------|

Hinweis Die Einsichtnahme in das komplette Gutachten wird angeraten!