

EXPOSÉ ZUM VERKEHRSWERTGUTACHTEN
 Nr. ASL-0323-MFH vom 15.03.2023

MEHRFAMILIENHAUS

mit 5 Wohnungen
 Innsbrucker Straße 11
 45899 Gelsenkirchen



Lage	Stadtteil Horst, Straßenecklage, einfache bis mittlere Wohnlage		
Grundstücksgröße	523 m ²		
Bebauung	Mehrfamilienhaus, II-geschossig mit augenscheinlich teilweise ausgebautem Dachgeschoss		
Baujahr	1940, Bewertungsbaujahr 1967		
Wohnfläche	ca. 223 m ²		
Besonderheiten	Die Bewertung erfolgt nach äußerem Augenschein und den zur Verfügung stehenden Unterlagen.		
Aufteilung	Erdgeschoss	2 Wohnungen	je 45,75 m ²
	Obergeschoss	2 Wohnungen	je 45,75 m ²
	Dachgeschoss	1 Wohnung	40,26 m ² und Gemeinschaftsräume
Nutzung	durch Miteigentümer oder ungenutzt		
Energetische Situation	Ein Energieausweis liegt nicht vor. Eine abschließende Beurteilung ist daher nicht möglich.		
Ausstattung	Es können keine Aussagen getroffen werden, da keine Innenbesichtigung möglich war. Es wird ein durchschnittlicher Ausstattungsstandard unterstellt. Fenster Kunststoff mit Isolierverglasung 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 einfacher in Teilen schadhafter Zustand erkennbar gewesen.		
Außenanlagen	Ungepflegter Vorgarten mit einer Rasenfläche, Zuwegung über Betonpflaster. Garten mit zentraler Rasenfläche, einzelnen Büschen, Sträuchern sowie kleineren Pflanzbeeten am Randbereich. Der Garten ist insgesamt verwildert und hier ist eine Neuanlage erforderlich		
Bemerkungen	Berücksichtigte Abschläge bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (boG): - fehlende Innenbesichtigung, Altmerkmale und Schäden - 43.250 €		

Ermittelter	VERKEHRSWERT	130.000 €
(ohne Berücksichtigung der Belastungen in Abteilung II. des Grundbuchs)		

Hinweis Die Einsichtnahme in das komplette Gutachten wird angeraten!