Amtsgericht Gelsenkirchen, Geschäfts-Nr. **005 K 054/22**

E X P O S É Z U M V E R K E H R S W E R T G U T A C H T E N

Nr. SKG-0123-HOH **vom 25.01.2023**

M E H R F A M I L I E N H A U S

mit teilweise gewerblich genutztem Erdgeschoss

Burgstraße 12

45899 Gelsenkirchen

Lage	Stadtteil Horst, mittlere immissionsbelastete Wohnlage
Grundstücksgröße	1.301 m²
Bebauung	Mehrfamilienhaus, VIII-geschossig mit teilweise gewerblich genutztem Erdgeschoss
Baujahr	1963
Wohn-/Nutzfläche	ca. 2.070 m² Wohnfläche, ca. 139 m² Nutzfläche
Besonderheiten	Bei der Ortsbesichtigung konnten nicht alle Wohnungen besichtigt werden.
Aufteilung	Erdgeschoss 1 Wohnung, 1 Praxis, 2 Garagen 1. bis 3. Obergeschoss je 5 Wohnungen 4. bis 7. Obergeschoss je 6 Wohnungen Technikgeschoss Aufzugsraum
Nutzung	die Wohnungen sind vollständig vermietet, die Praxis ist ebenfalls vermietet
Energetische Situation	Entsprechend der Gebäudeausstattung wird von einem einfachen bis leicht besser als bauzeittypischen Wärmeschutz des Gebäudes und daraus resultierenden Energiekosten ausgegangen.
Ausstattung	Die Wohnungen lassen sich im Wesentlichen in 3 Kategorien unterteilen: - Nicht aktualisiert: teils ursprünglicher Zustand, Bäder einfache Qualität, teils in die Jahre gekommen - Standard: Wohnungen wurden vor längerer Zeit überarbeitet, Bäder ganz oder teilw./mittlere Qualität - Modernisiert: Wohnungen wurden in jüngerer Vergangenheit aufgearbeitet, Bäder modernisiert Heizung Gas, Warmwasserbereitung über Elektrodurchlauferhitzer Fenster Kunststoff mit Isolierverglasung
Instandhaltungszustand	Zusammenfassend ist ein weitestgehend bauzeittypischer Zustand erkennbar gewesen.
Außenanlagen	Die begeh- und befahrbaren Flächen sind mit Betonplatten/Asphalt befestigt. Die geringen verbleibenden Flächen sind mit Gestaltungsgrün bepflanzt. Die Freiflächen bieten keine Aufenthaltsqualität.
Bemerkungen	Berücksichtigte Zu-/Abschläge bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (boG): - Altmerkmale und Schäden - 168.330 € - Wärmedämmung Dach - 22.500 € - nachträgliche Umbauten - 2.500 €

Ermittelter	**V E R K E H R S W E R T**	**1.270.000 €**

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