

## 5.1. Protokoll der Ortsbesichtigung

# Protokoll

---

**Objekt** **Burgstraße 12, 45899 Gelsenkirchen**

---

**am 14.11.2022**

**Teilnehmer** eine Mieterin, die den Ortstermin begleitet und deren Ehemann zeitweise die Mieter soweit anwesend der Sachverständige

**zu bewerten ist** ein Mehrfamilienhaus mit teilweise gewerblich genutztem Erdgeschoss

## ÄUSSERE BESCHREIBUNG

Die Burgstraße ist eine Anliegerstraße in Nähe des Stadtzentrums von Horst. Asphaltoberfläche, beidseitige Gehwege mit Beleuchtung. Innenstadt geprägtes Umfeld bestehend aus Autohäusern, weiteren Ladenlokalen sowie Wohnbebauung. Die Burgstraße ist in dem Bereich eine Sackgasse.

Das zu bewertende Mehrfamilienhaus ist 8-geschossig und das Erdgeschoss wird teilweise als Garage oder auch als Praxis genutzt. Die Erschließung erfolgt über Laubengänge. Fassade als Klinkerfassade, die Laubengänge sind geputzt. Die Giebelfassade ist mit Zementfaserschindeln verkleidet.

Die Freiflächen werden als Parkplätze benutzt. Insgesamt gibt es noch zwei Garagen im Bereich des Erdgeschosses. Eine Garage wurde zur Praxis umgebaut bzw. in diese integriert. Die Stellplatzsituation ist beengt und ausgelastet. Parken mit Parkuhr/Parkscheibe möglich. Die Hauseingangstür ist die ursprüngliche Holztür.

Südlich angrenzend ein größerer Platz an den eine weitere Wohnbebauung anschließt, Ecke Turfstraße/Schmalhorststraße. Die Giebelfassade zum Platz ist eine Fassade aus Wärmedämmverbundsystem bzw. ursprünglich mit Eternit verkleidet. Gemäß Angabe sei die Seite, die mit Wärmedämmverbundsystem verkleidet ist, ebenfalls mal mit Zementfaserschindeln verkleidet gewesen, sei jedoch bei einem Sturm beschädigt worden. Balkonbrüstungen an der Fassade an der Turfstraße sind verputzt, Attika mit Betonelementen. Erdgeschoss ebenfalls verputzt. Insgesamt bauzeitliche Architektur aus den 1960er Jahren.

Im Bereich der Putzfassade in den oberen Geschossen ein beginnender Instandhaltungsstau im Bereich Anstrich. Die Giebelfassade zum Schloss Horst ebenfalls eine Putzfassade, dann ein Streifen als Lochfassade, die mit Fliesen verkleidet ist. Abschließend ein schmales geklinkertes Fassadenteil.

Bei der Turfstraße handelt es sich um eine Ortsdurchfahrt, insgesamt 4 bis 5-spurig mit mittiger Straßenbahnlinie. In Sichtweite auch eine U-Bahnstation sowie das Schloss Horst.

Das Grundstück hat zum Platz hin Gefälle.

# INNENBESICHTIGUNG

## Wohnung im 4. Obergeschoss Laubengang rechts

### Flur

- Fußboden: Fliesen
- Wände: teils mit Kork, teils tapeziert, teils Holz
- Decke: mit Styroporelementen verkleidet
- Alle abgehenden Türen: die ursprünglichen Holztüren, die nachträglich mit Folie umkleidet wurden
- Wohnungseingangstür: ein geschlossenes Türblatt in Stahlumfassungszarge einschlagend.
- Rauchmelder sind vorhanden, die Elektrounterverteilung befindet sich im Flur, ursprünglich ohne FI-Schalter

### Schlafzimmer

- Fußboden: Fliesen
- Wände: ebenfalls verkleidet, teils vertäfelt
- Decke: mit Styroporelementen
- Heizung: Heizkörper mit Thermostatventil
- Fenster: Kunststofffenster mit Isolierverglasung älteren Datums

### Küche

- Zugang über eine Schiebetür. Die Türen wurden mieterseits überarbeitet.
- Fußboden: Fliesen
- Wände und Decke: vertäfelt
- Fenster: Kunststofffenster mit Isolierverglasung
- Anschlüsse im Schrankbereich, Kaltwasseranschluss im Wandbereich

### Badezimmer

- Fußboden: Fliesen
- Wände: Fliesen bis ca. 2,5 m hoch, Restflächen geputzt und gestrichen
- Decke: geputzt und gestrichen
- Einrichtungsgegenstände:
  - eine neuere Dusche mit tiefer Tasse mit Glasabtrennung
  - ein Stand-WC mit Aufputz-Spülkasten
  - ein Waschtisch mit Kalt-/und Warmwasser
  - ein Durchlauferhitzer

### Esszimmer, ursprünglich mal Kinderzimmer

- Fußboden: gleiche Fliesen
- Wände: teils vertäfelt, teils tapeziert
- Decke: vertäfelt
- Fenster: Kunststofffenster mit Isolierverglasung ohne Rollläden
- Heizung: Stahlplattenheizkörper mit Thermostatventil

### Wohnzimmer

- Fußboden: Fliesen
- Wände: geputzt und gestrichen
- Decke: mit Paneelen abgehängt
- Fenster: Kunststofffenster mit Isolierverglasung und einem festverglasten seitlichen Kunststofffenster. Dieses Element wurde augenscheinlich zwischenzeitlich mal getauscht.

Balkon

- Fußboden: Fliesen
- Gemauerte Brüstung, ebenfalls mit Fliesen, Beton-Attika
- Wände drumherum: geputzt und gestrichen
- Eine Entwässerung, die in den Abstellraum geht
- Tür mit deutlichem Instandhaltungsstau im Bereich des Anstrichs

Die Mieterin gibt an, dass keine Bilder im Gutachten veröffentlicht werden, aber Bilder für die Bearbeitung gemacht werden dürfen.

**Erdgeschoss Praxis**

Separater Eingang über eine Rampe mit Edelstahlblechen. Bei der Praxiseingangstür handelt es sich um eine Aluminiumrahmentür mit Isolierverglasung.

Flur

- Fußboden: Vinyl
- Wände: tapeziert und gestrichen
- Decke: tapeziert und gestrichen
- Rauchmelder sind vorhanden
- Alle abgehenden Türen: die ursprünglichen Holztürblätter in Holzumfassungszarge einschlagend

Behandlungszimmer rechts

- Fußboden: Vinyl
- Wände und Decke: tapeziert und gestrichen
- Fenster: Kunststofffenster mit Isolierverglasung und Rollläden
- Heizung: Heizkörper mit Thermostatventil, Rollläden sind manuell

Ärztetoilette

- Fußboden: Fliesen
- Wände: ca. 1,20 m/1.30 m hoch gefliest, Restflächen tapeziert und gestrichen
- Decke: tapeziert und gestrichen
- Einrichtungsgegenstände:
  - ein Stand-WC mit Aufputz Spülkasten
  - ein Waschtisch mit Kaltwasser

Patiententoilette

- Fußboden: Fliesen
- Wände: ca. 1,20 m/1.30 m hoch gefliest, Restflächen tapeziert und gestrichen
- Elektrische Entlüftung
- Decke: tapeziert und gestrichen
- Einrichtungsgegenstände:
  - ein Stand-WC mit Druckspülung, überhöhter Sitz
  - ein Waschtisch mit Kalt-/und Warmwasser mit Untertischgerät

Arbeitszimmer

- Fußboden: Vinyl
- Fenster: Kunststofffenster mit Isolierverglasung und Druckglas, Kunststoffrolllade manuell
- Wände und Decke: tapeziert und gestrichen
- Heizung: Heizkörper mit Thermostatventil

Wartebereich

- Fußboden: Vinyl
- Wände und Decke: tapeziert und gestrichen
- Heizung: Rippenheizkörper mit Thermostatventil
- Fenster: Kunststofffenster mit Isolierverglasung und Rollläden

Sozialraum

- Fußboden: Vinyl
- Wände und Decke: tapeziert und gestrichen
- Fenster: Kunststofffenster mit Isolierverglasung und Rollläden
- Heizung: Rippenheizkörper mit Thermostatventil
- Hier gibt es die Elektrounterverteilung, aktueller Standard mit ausreichender Anzahl an Sicherungsautomaten mit FI-Schalter
- Im Anschluss daran ein kleiner Abstellraum als Putzmittelraum

Behandlungszimmer

- Fußboden: Vinyl
- Wände und Decke: tapeziert und gestrichen
- Fenster: Kunststofffenster mit Isolierverglasung und Rollläden, die Fenster sind neueren Datums
- Heizung: Rippenheizkörper mit Thermostatventil

Und daran abschließend nochmal ein kleiner Abstellraum mit der gleichen Ausstattung und im weiteren hinteren Bereich der ehemaligen Garagen weitere Behandlungsräume.

Behandlungsräume

- Fußboden: Vinyl
- Wände und Decke: tapeziert und gestrichen

Weiterer Behandlungsraum

- Fußboden: Vinyl
- Wände und Decke: Tapete
- Heizung: Stahlplattenheizkörper mit Thermostatventil

Diese Räume wurden ca. 2018 ausgebaut.

Fotos von der Praxis wurden gemacht, sollen jedoch nicht im Gutachten veröffentlicht werden.

## **Die ehemalige Arztpraxiswohnung im Erdgeschoss mit separatem Eingang**

Flur

- Fußboden: Laminat
- Alle abgehenden Türen: die ursprünglichen Holztüren in Holzumfassungszarge einschlagend, teilweise fehlend

Küche

- Fußboden: Laminat
- Wände und Decke: tapeziert und gestrichen
- Heizung: Stahlplattenheizkörper mit Thermostatventil
- Fenster: Kunststofffenster mit Isolierverglasung
- Anschlüsse im Schrankbereich für Abwasser und E-Herd, Warmwasser über ein Untertischgerät

Kinderzimmer

- Fußboden: Laminat
- Wände und Decke: tapeziert und gestrichen
- Fenster: Kunststofffenster mit Isolierverglasung
- Heizung: Stahlplattenheizkörper mit Thermostatventil

Wohnzimmer

- Fußboden: Laminat
- Wände und Decke: tapeziert und gestrichen
- Fenster: Kunststofffenster mit Isolierverglasung
- Heizung: ein älterer Rippenheizkörper mit Korrosionserscheinungen

kleiner Zwischenflur

- Fußboden: Laminat
- Wände und Decke: tapeziert und gestrichen

Schlafzimmer rechts

- Fußboden: Laminat
- Wände: tapeziert und gestrichen
- Decke: geputzt und gestrichen
- Rauchmelder sind vorhanden
- Fenster: Kunststofffenster mit Isolierverglasung und Rollläden, manuelle Bedienung
- Heizung: Rippenheizkörper mit Thermostatventil

Letzter Raum

- Fußboden: Laminat
- Wände und Decke: tapeziert und gestrichen
- Fenster: Kunststofffenster mit Isolierverglasung
- Heizung: Rippenheizkörper mit Thermostatventil

Altes Gäste-WC

- Fußboden: Fliesen
- Wände: ca. 1,10 m hoch gefliest, Restflächen tapeziert und gestrichen
- Decke: geputzt und gestrichen
- Einrichtungsgegenstände:
  - ein Stand-WC nicht mehr in Benutzung
  - ein Waschtisch ebenfalls nicht mehr in Benutzung
- Das Gäste-WC ist nur durch eine ca. 2 m hohe Mauer von dem Badezimmer abgetrennt

Badezimmer

- Fußboden: Fliesen
- Wände: ca. 2 m hoch gefliest, Restflächen tapeziert und gestrichen
- Decke: geputzt und gestrichen
- Fenster: Kunststofffenster mit Isolierverglasung mit Rollläden
- Einrichtungsgegenstände:
  - ein Stand-WC mit Aufputz Spülkasten
  - eine Dusche
  - ein Waschtisch mit Kalt-/und Warmwasser
  - ein Waschmaschinenanschluss
  - elektrischer Durchlauferhitzer
- Heizung: Stahlplattenheizkörper mit Thermostatventil

Im Wesentlichen ist die Wohnung in einem einheitlichen marktfähigen Zustand, wurde offensichtlich für die letzte Vermietung überarbeitet.

## Treppenhaus

- Fußboden: Kunststeinplatten
- Wände und Decke: geputzt und gestrichen
- Treppe: Stahlbetontreppe mit Kunststeinstufen, Stahlgeländer mit Mipolamhandlauf
- Ein Aufzug
- Die Erschließung der Wohnungen erfolgt über Laubengänge bzw. eine Wohnung ist vom Treppen Kern erreichbar

### Laubengang

- Fußboden: Beton
- Wände: geputzt und gestrichen
- Absturzsicherung aus Stahl und Kunststoffpaneelen

## Wohnung im 2. Obergeschoss am Ende des Laubengangs links

### Flur

- Fußboden: Laminat
- Wände: tapeziert und gestrichen
- Decke: geputzt und gestrichen
- Alle abgehenden Türen: die ursprünglichen Holzumfassungstüren in Holzumfassungszarge einschlagend, weiß gestrichen. Getauscht wurde die Tür zum Badezimmer, jetzt eine Ziehharmonikatür aus Kunststoff. Die Küchentür fehlt.
- Wohnungseingangstür: das ursprüngliche Holztürblatt mit einem Spion
- Hier die ursprüngliche Gegensprechanlage
- Dann ein kleiner Windfang

### Wohnzimmer

- Fußboden: Laminat
- Wände: tapeziert und gestrichen
- Decke: geputzt und gestrichen
- Fenster: Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Dreh-/Kipp-Tür zum Balkon mit Isolierverglasung aus dem Baujahr 2005, zumindest die Verglasung
- Heizung: Stahlplattenheizkörper mit Thermostatventil

### Balkon

- Fußboden: Beton
- Brüstung: geputzt und gestrichen, uneben mit Beton-Attika
- Daran anschließend ein Abstellraum

### Kinderzimmer, jetzt als Essraum genutzt

- Fußboden: Laminat
- Wände: tapeziert und gestrichen
- Decke: geputzt und gestrichen
- Fenster: Kunststofffenster mit Isolierverglasung
- Heizung: Rippenheizkörper mit Thermostatventil

Badezimmer

- Fußboden: Fliesen in Holzoptik
- Wände: ca. 2 m hoch gefliest, Restflächen tapeziert und gestrichen
- Decke: geputzt und gestrichen
- Schwerkraftentlüftung
- Einrichtungsgegenstände:
  - ein Stand-WC mit Aufputz-Spülkasten
  - ein Waschtisch mit Kalt-/und Warmwasser
  - eine Badewanne
  - elektrischer Durchlauferhitzer
- Heizung: Handtuchheizkörper

Schlafzimmer

- Fußboden: Laminat
- Wände: tapeziert und gestrichen
- Decke: geputzt und gestrichen
- Fenster: Kunststofffenster mit Isolierverglasung
- Heizung: Rippenheizkörper mit Thermostatventil

Küche

- Fußboden: Laminat
- Wände: tapeziert und gestrichen mit Fliesenspiegel
- Decke: geputzt und gestrichen, im Bereich der Decke ist eine Rissbildung vorhanden
- Fenster: Kunststofffenster mit Isolierverglasung
- Heizung: Rippenheizkörper mit Thermostatventil

In der Wohnung wurden Kontrollmaße genommen, hierbei konnten die Maße annähernd bestätigt werden.

**Wohnung im 2. Obergeschoss Laubengang Mitte**Flur

- Fußboden: PVC
- Wände: tapeziert und gestrichen
- Decke: mit Paneelen abgekleidet
- Im Bereich des Flures ebenfalls die ursprüngliche Unterverteilung
- Alle abgehenden Türen: die ursprünglichen Holztüren in Holzumfassungszarge einschlagend, Zugang zur Küche über eine Kunststoff-Ziehharmonikatür

Badezimmer

- Fußboden: PVC
- Wände: ursprüngliche Fliesen, Restflächen tapeziert und gestrichen
- Decke: tapeziert und gestrichen
- Einrichtungsgegenstände:
  - ein Stand-WC mit überhöhtem Sitz und Druckspülung
  - eine Dusche, die neu eingebaut ist
  - ein Waschtisch mit Kalt-/und Warmwasser
  - ein Waschmaschinenanschluss
  - elektrischer Durchlauferhitzer
- Heizung: Heizkörper mit Thermostatventil
- Die Dusche wurde nachträglich eingebaut, ansonsten ist das Badezimmer in einem ursprünglichen Zustand

Küche

- Fußboden: PVC
- Wände: tapeziert und gestrichen mit Fliesenspiegel aus den ca. 1960er Jahren
- Eine Wandarmatur mit Kalt-/und Warmwasser, ein E-Herd Anschluss
- Decke: tapeziert und gestrichen

Wohnraum

- Fußboden: PVC
- Wände: Tapete
- Decke: geputzt und gestrichen
- Fenster: Kunststofffensterelement mit festverglastem Teil auf der Brüstung, Dreh-/Kipp-Flügel mit Kunststoff und Isolierverglasung
- Heizung: Rippenheizkörper mit Thermostatventil

Balkon

- Fußboden: Beton
- Brüstung: gefliest, Attika aus Betonelementen
- Seitenwände: verputzt und gestrichen

Schlafzimmer

- Fußboden: PVC
- Wände: tapeziert und gestrichen
- Decke: geputzt und gestrichen
- Rauchmelder
- Ausgang zum Balkon, Kunststoffelement mit festverglastem Teil auf der Brüstung und ein Dreh-/Kipp-Flügel
- Heizung: Rippenheizkörper mit Thermostatventil

Die Mieterin stimmt der Veröffentlichung der Aufnahmen zu.

**Wohnung im 5. Obergeschoss Laubengang links ganz außen**Flur

- Fußboden: PVC
- Wände: geputzt und gestrichen
- Decke: mit Styroporelementen abgehängt
- Alle abgehenden Türen: die ursprünglichen Holztüren in Holzumfassungszarge mit Folie überklebt

Wohnzimmer

- Fußboden: Laminat
- Wände: tapeziert und gestrichen
- Decke: mit Profilhölzern abgekleidet
- Heizung: Rippenheizkörper mit Thermostatventil
- Fenster: Kunststofffenster mit Isolierverglasung
- Ausgang zum Balkon: Kunststoff mit Isolierverglasung feststehendes Fensterelement auf der Brüstung

Balkon

- Fußboden: Fliesen
- Brüstung und angrenzende Wände: geputzt und gestrichen, uneben, Attika aus Betonelementen

Badezimmer

- Fußboden: Fliesen
- Wände: die ursprünglichen Fliesen bis ca. 1,20 m hoch, Restflächen geputzt und gestrichen
- Decke: mit Styroporelementen abgehängt
- Fenster: Kunststofffenster mit Isolierverglasung
- Einrichtungsgegenstände:
  - ein Stand-WC mit Druckspülung
  - ein Waschtisch mit Kalt-/und Warmwasser
  - eine Dusche, neueren Datums mit niedriger Tasse und Glasabtrennung
  - elektrischer Durchlauferhitzer
- Heizung: Heizkörper mit Thermostatventil

Küche - direkt vom Eingang abgehend

- Fußboden: Laminat
- Wände: tapeziert und gestrichen
- Decke: mit Styroporelementen abgehängt
- Fenster: Kunststofffenster mit Isolierverglasung
- Wandarmatur mit Kalt-/und Warmwasser, E-Herd Anschluss
- Hier eine Schiebetür
- Heizung: Rippenheizkörper mit Thermostatventil

Die Fotos können im Gutachten verwendet werden.

**Wohnung im 5. Obergeschoss Laubengang Mitte**

In der Wohnung schläft jemand, deswegen kann die Wohnung nur in Teilen besichtigt werden.

Flur

- Fußboden: Laminat
- Wände: tapeziert und gestrichen
- Decke: geputzt und gestrichen
- Alle abgehenden Türen: Türen in Holzumfassungszarge einschlagend

Küche

- Die Küche ist demontiert, hier ist ein Schuhabstellraum
- Wände: tapeziert und gestrichen
- Fenster: Kunststofffenster mit Isolierverglasung

Badezimmer

- Einrichtungsgegenstände:
  - ein Stand-WC mit Aufputz Spülkasten
  - eine Dusche mit niedriger Tasse
  - ein Waschtisch mit Kalt-/und Warmwasser
- Heizung: Stahlplattenheizkörper mit Thermostatventil
- Elektrischer Durchlauferhitzer

Wohnraum

- Fußboden: Laminat
- Wände: tapeziert und gestrichen
- Decke: geputzt und gestrichen
- Heizung: Rippenheizkörper mit Thermostatventil

## Wohnung im 6. Obergeschoss Laubengang links ganz außen

### Flur

- Fußboden: Laminat
- Wände: tapeziert und gestrichen
- Decke: mit Styroporelementen abgehängen

### Wohnraum

- Fußboden: Laminat
- Wände: tapeziert und gestrichen
- Decke: mit Styroporelementen abgehängen
- Fenster: ein Fensterelement bestehend aus einer Festverglasung auf der Brüstung, ein Dreh-/Kipp-Flügel zum Balkon
- Heizung: Rippenheizkörper mit Thermostatventil

### Balkon

- Fußboden: Beton
- Brüstung: ist geputzt und gestrichen
- Deutliche Lärmimmission
- Am Ende ein Abstellraum mit einer ganz normalen Zimmertür verschlossen

### Badezimmer

- Fußboden: Fliesen in Holzoptik
- Wände: ca. 1,20 m hoch gefliest, Restflächen tapeziert und gestrichen
- Decke: geputzt und gestrichen
- Einrichtungsgegenstände:
  - ein Hänge-WC mit Unterputzpülkasten
  - eine Badewanne
  - ein Waschtisch mit Kalt-/und Warmwasser
  - elektrischer Durchlauferhitzer
- Das Badezimmer wurde im letzten Jahr überarbeitet

### Küche

- Fußboden: PVC
- Wände: tapeziert und gestrichen, Fliesenspiegel
- Decke: geputzt und gestrichen
- Fenster: Kunststofffenster mit Isolierverglasung
- Anschlüsse im Schrankbereich
- Hier leichter Instandhaltungstau im Bereich der Türzargen
- Heizung: Rippenheizkörper mit Thermostatventil

Die Mieterin erlaubt Fotoaufnahmen.

## Wohnung im 3. Obergeschoss Laubengang ganz rechts außen

### Flur

- Fußboden: Fliesen
- Wände: tapeziert und gestrichen
- Decke: geputzt und gestrichen
- Im Eingangsbereich die Elektrounterverteilung ursprünglicher Art
- Alle abgehenden Türen: die ursprünglichen Holztüren in Holzumfassungszarge einschlagend, weiß gestrichen

### Wohn-/Schlafraum

- Fußboden: Laminat
- Wände: tapeziert und gestrichen
- Decke: geputzt und gestrichen
- Fenster: Kunststofffensterelement wie bei den anderen Wohnungen
- Heizung: Rippenheizkörper mit Thermostatventil

### Balkon

- Fußboden: Fliesen
- Brüstung: gefliest, Beton Attika
- Restflächen: geputzt und gestrichen

### Badezimmer

- Fußboden: Fliesen in Holzoptik
- Wände: ca. 2 m hoch bzw. 1,40 m hoch gefliest, Restflächen geputzt und gestrichen
- Decke: mit Paneelen abgekleidet
- Einrichtungsgegenstände:
  - ein Stand-WC mit Aufputz Spülkasten
  - eine Badewanne
  - ein Waschtisch mit Kalt-/und Warmwasser
  - elektrischer Durchlauferhitzer
- Heizung: Rippenheizkörper mit Thermostatventil

### Küche

- Fußboden: Fliesen
- Wände: tapeziert und gestrichen, Fliesenspiegel
- Decke: geputzt und gestrichen
- Fenster: Kunststofffenster mit Isolierverglasung zum Laubengang
- Anschlüsse für Wasser/Abwasser und E-Herd im Schrankbereich
- Hier noch eine weitere Unterverteilung die schwer erreichbar ist
- Heizung: Rippenheizkörper mit Thermostatventil

Den Fotos wird zugestimmt und können veröffentlicht werden.

## Wohnung im 3. Obergeschoss vom Treppenhaus zugänglich

### Flur

- Fußboden: Laminat
- Wände: tapeziert und gestrichen
- Die Elektrounterverteilung ist erneuert worden
- Dann der verschränkte Wohn-/Schlafraum

### Wohn-/Schlafraum

- Fußboden: Laminat
- Wände und Decke: geputzt und gestrichen
- Rauchmelder sind vorhanden
- Fenster: ein Fensterelement mit einem Dreh-/Kipp Flügel Festverglasung
- Heizung: Rippenheizkörper mit Thermostatventil

### Kleiner Balkon

- Fußboden: Fliesen
- Wände und Decke: geputzt und gestrichen

### Badezimmer

- Fußboden: Fliesen in Holzoptik
- Wände: bis ca. 1,20 m hoch gefliest, im Duschbereich raumhoch gefliest
- Decke: abgehängen mit integrierter Beleuchtung
- Einrichtungsgegenstände: - eine Dusche mit niedriger Tasse  
- ein Stand-WC mit Aufputz Spülkasten  
- ein Waschtisch mit Kalt-/und Warmwasser  
- ein Durchlauferhitzer
- Elektrische Entlüftung

### Küche

- Fußboden: Laminat
- Wände: geputzt und gestrichen
- Decke: tapeziert und gestrichen
- Anschlüsse im Schrankbereich
- Fenster: Kunststofffenster mit Isolierverglasung
- Heizung: Rippenheizkörper mit Thermostatventil

Die Wohnung wurde vor ca. 1 Jahr überarbeitet.

## Wohnung im 1. Obergeschoss Laubengang links Mitte

### Flur

- Fußboden: Fliesen
- Wände: tapeziert
- Decke: geputzt und gestrichen
- Alle abgehenden Türen: die ursprünglichen Holztüren in Holzumfassungszarge einschlagend, weiß gestrichen

### Küche

- Fußboden: Fliesen aus den ca. 1980er Jahren
- Wände: tapeziert und gestrichen, teilweise gefliest
- Decke: geputzt und gestrichen
- Fenster: Kunststofffenster mit Isolierverglasung
- Anschlüsse im Schrankbereich für Wasser und Abwasser sowie E-Herd
- Heizung: Rippenheizkörper mit Thermostatventil

### Badezimmer

- Fußboden: Fliesen
- Wände: ca. 2 m hoch gefliest, Restflächen geputzt und gestrichen
- Decke: geputzt und gestrichen
- Einrichtungsgegenstände:
  - ein Stand-WC mit Aufputz-Spülkasten
  - eine Badewanne
  - ein Waschtisch mit Kalt-/und Warmwasser
  - ein Durchlauferhitzer

### Wohnzimmer

- Fußboden: Laminat
- Wände: tapeziert und gestrichen
- Decke: geputzt und gestrichen
- Fenster: Fensterelement mit Festverglasung und Dreh-/Kipp Flügel mit Isolierverglasung
- Heizung: Rippenheizkörper mit Thermostatventil

### Balkon

- Fußboden: Beton
- Wände: geputzt und gestrichen
- Attika aus Betonelementen

### Schlafzimmer

- Fußboden: Laminat
- Wände: tapeziert
- Decke: geputzt und gestrichen
- Fenster: Fensterelement zum zweiten Balkon, latente Geräuschimmission von der Turfstraße
- Heizung: Rippenheizkörper mit Thermostatventil

Die Mieter sind nicht anwesend, somit können die Fotos nicht verwendet werden.

## Wohnung im 1. Obergeschoss Laubengang rechts Mitte

Die Mieter sind ebenfalls nicht anwesend.

### Flur

- Fußboden: Laminat
- Wände und Decke: tapeziert und gestrichen
- die ursprüngliche Elektrounterverteilung
- Alle abgehenden Türen: die ursprünglichen Holztüren in Holzumfassungszarge einschlagend

### Küche

- Fußboden: Fliesen
- Wände: tapeziert und gestrichen mit Fliesenspiegel
- Decke: tapeziert und gestrichen
- Fenster: Kunststofffenster mit Isolierverglasung
- Anschlüsse im Schrankbereich, Warmwasser vom Badezimmer
- Heizung: Rippenheizkörper mit Thermostatventil

### Badezimmer

- Fußboden: Fliesen
- Wände: ca. 1,20 m hoch gefliest, Restflächen geputzt und gestrichen
- Decke: geputzt und gestrichen
- Einrichtungsgegenstände:
  - eine Badewanne
  - ein Stand-WC mit Aufputz-Spülkasten
  - ein Waschtisch mit Kalt-/und Warmwasser
  - ein Waschmaschinenanschluss
  - ein elektrischer Durchlauferhitzer
- Heizung: Rippenheizkörper mit Thermostatventil

### Wohnzimmer

- Fußboden: Laminat
- Wände und Decke: tapeziert und gestrichen
- Fenster: ein Fensterelement als Ausgang zum Balkon mit Festverglasung und Dreh-/Kipp Flügel
- Heizung: Rippenheizkörper mit Thermostatventil

### Balkon

- Fußboden: Fliesen
- Brüstung: gefliest, Beton-Attika
- Restliche Wände: gefliest und gestrichen

### Schlafzimmer

- Fußboden: Laminat
- Wände und Decke: tapeziert und gestrichen
- Heizung: Heizkörper mit Thermostatventil
- Ein weiterer Balkonausgang wie vor

### weiterer Balkon

- Fußboden: Beton
- Brüstung: Beton, schalrein entgratet gestrichen, Beton-Attika

## Kellergeschoss

### Keller

- Fußboden: Beton, gestrichen
- Wände und Decke: schalrein, entgratet

### Heizungskeller

- Fußboden: Fliesen
- Wände und Decke: geputzt und gestrichen
- Bei der Gaszentralheizung handelt es sich um einen größeren zentralen Heizkessel, neueren Datums 2019 mit einem separatem Expansionsgefäß. Die Heizung und die Druckwassererhöhung im Keller wurden 2019 erneuert, die Verteilung wurde 2021 erneuert

Die Mieterkeller an sich sind nicht zugänglich.

### Mieterkeller

- Fußboden: Beton
- Wände und Decke: Beton, schalrein entgratet
- Fenster: Stahlfenster mit Einfachverglasung und Ungezieferschutz
- Kellertüren: einfache Holzlattentüren mit Vorhängeschloss

### Waschkeller

- Zugang über eine Mehrzwecktür
- Fußboden: Fliesen
- Decke: Beton, schalrein entgratet
- Wände: ca. 1 m hoch gefliest, Restflächen Beton, schalrein entgratet
- Fenster: Stahlfenster mit Einfachverglasung und Ungezieferschutz

### WC-Raum

- Fußboden: Beton
- Wände: geputzt und gestrichen
- Decke: Beton, schalrein entgratet
- Einrichtungsgegenstände: - ein Stand-WC mit Druckspülung  
- ein Waschtisch mit Kaltwasser

Das Haus verfügt über ein Glasfaseranschluss.

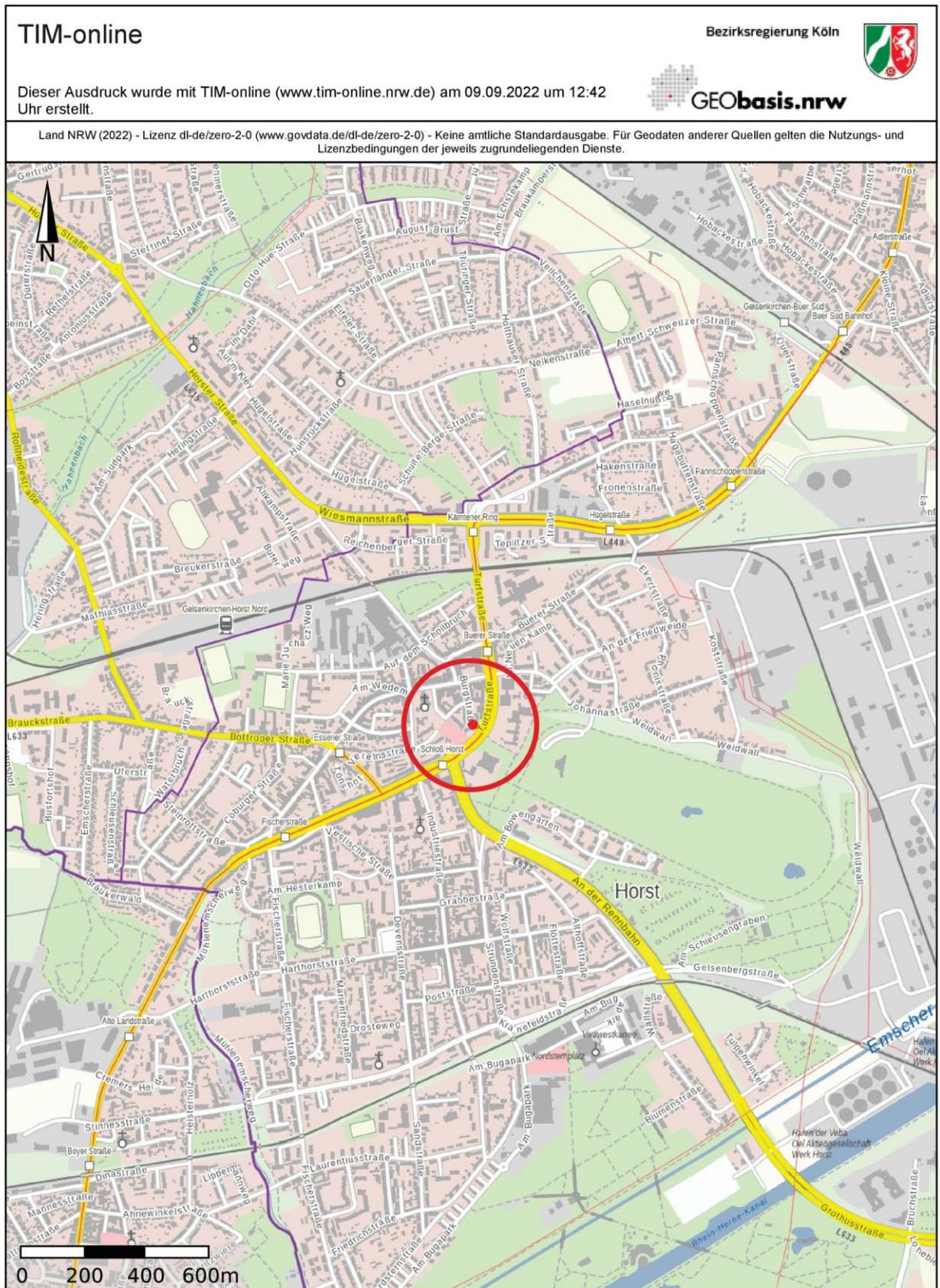
Soweit auf dem Dach erkennbar, handelt es sich um ein Flachdach mit bituminöser Abklebung.

### Oben im Betriebsraum

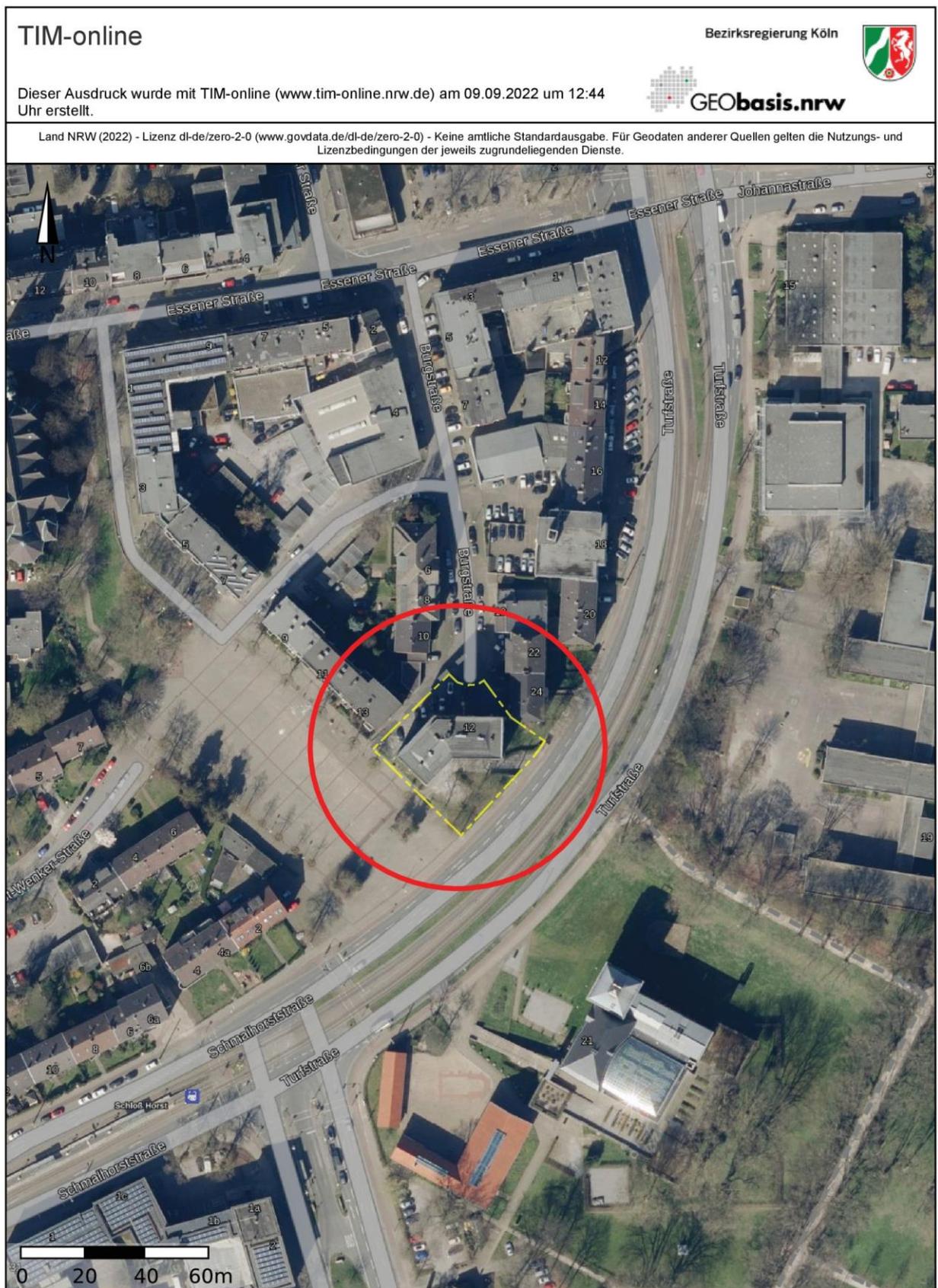
- Fußboden: Beton
- Betontreppe
- Wände und Decke: geputzt und gestrichen

Gelsenkirchen den 14.11.2022

## 5.2. Stadtplan

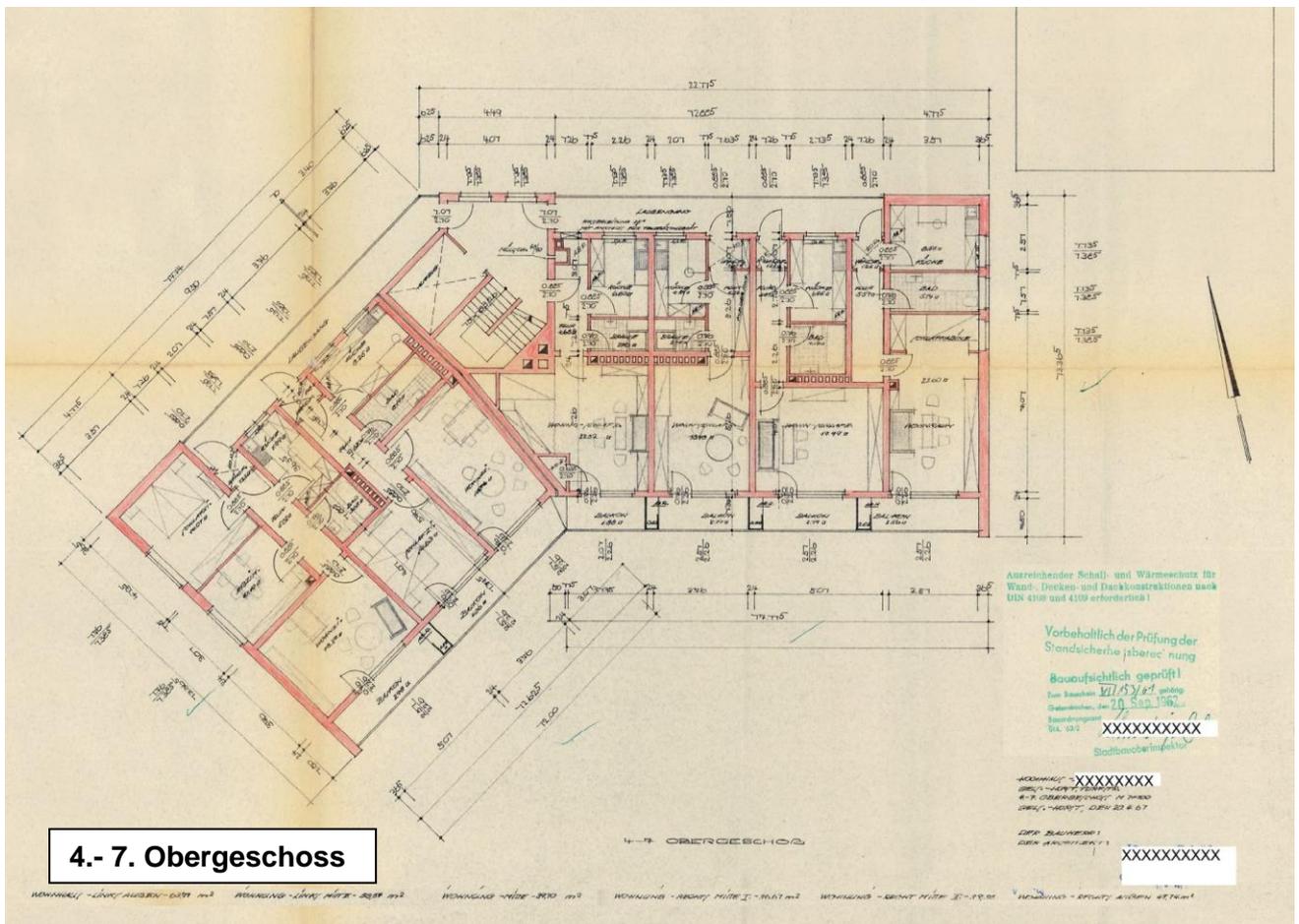
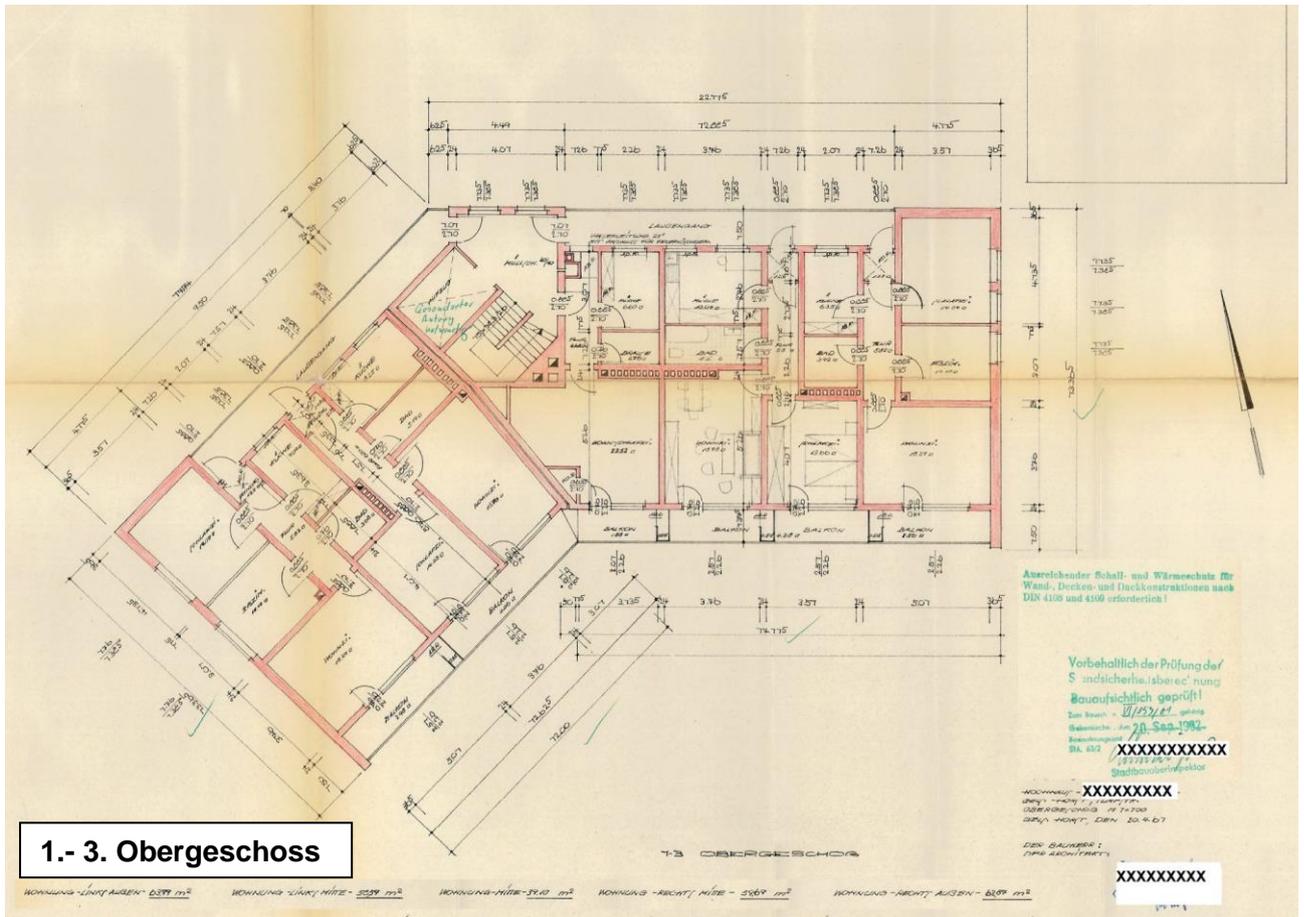


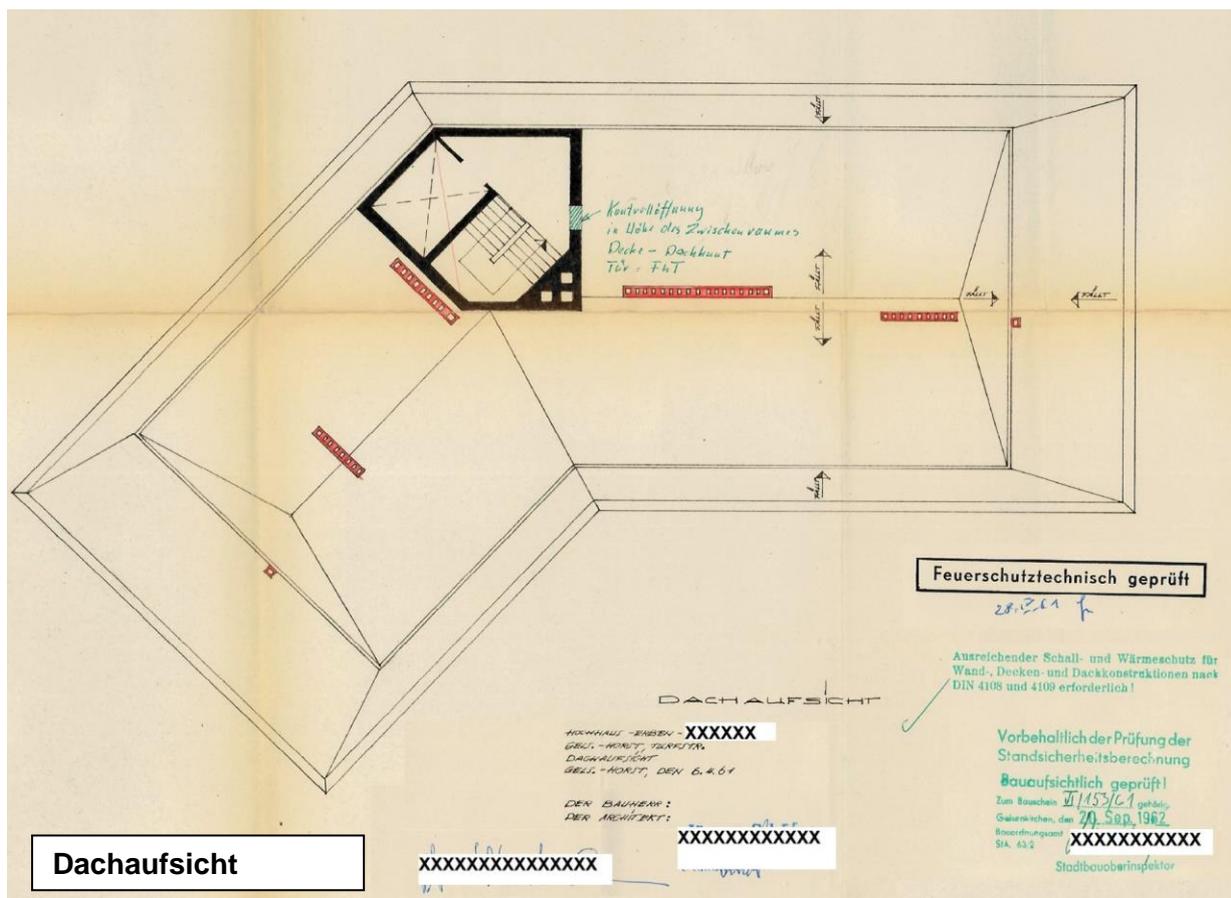
## 5.3. Luftbild

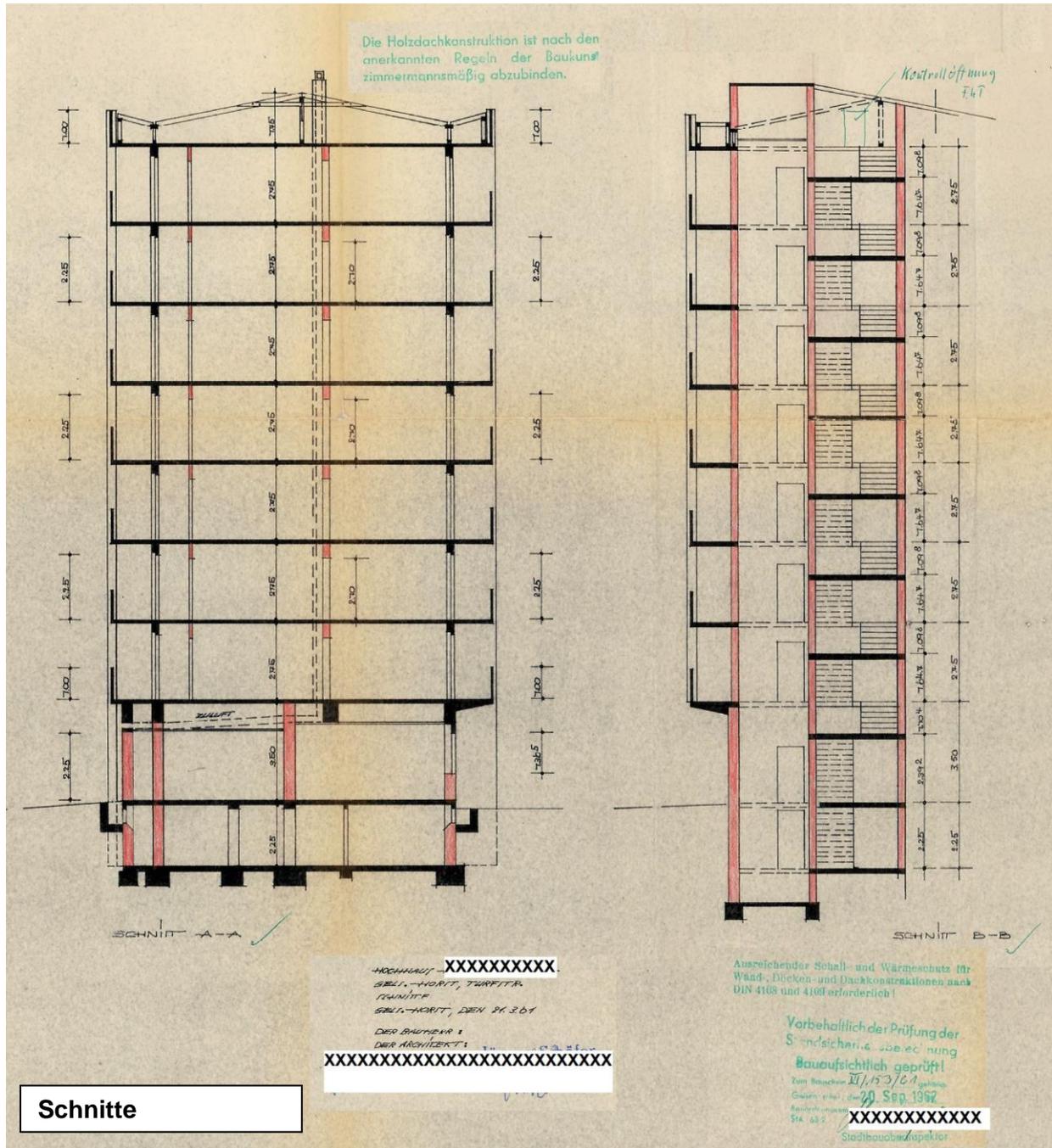












Schnitte