

5.1. Protokoll der Ortsbesichtigung

Protokoll

der Ortsbegehung Objekt **K ä m p e r s h o f 2 , 45892 Gelsenkirchen**

am **22.01.2024**

Teilnehmer der Sachverständige

zu bewerten ist ein Einfamilienhaus als Reihenendhaus

ÄUSSERE BESCHREIBUNG

Die Straße Kämpershof ist eine Sackgasse mit eingeschränkten Parkmöglichkeiten, Asphaltoberfläche, Markierungen zum Parken auf der einen Straßenhälfte. Die Grundstücke gehen ohne Bürgersteig direkt in die Straße über. Die umgebende Bebauung besteht aus 1-geschossigen Flachdachgebäuden, teilweise 2-geschossigen Gebäuden, freistehenden Einfamilienhäusern in individueller Bauweise, in Sichtweite eine Moschee, dann noch eine Kleingartenanlage. Die Straße befindet sich in einem mittelmäßigen Zustand, teils schon ausgebessert. Es sind deutliche Lärmimmissionen bemerkbar.

Bei dem zu bewertenden Grundstück handelt es sich um ein Eckgrundstück an der Grenze Kämpershof zur Oststraße. Das zu bewertende Objekt sieht unbewohnt aus. Die Klingelschilder wurden abgenommen. Der Briefkasten ist schon seit längerer Zeit nicht mehr geleert worden.

Flachdach mit unbekannter Dachabdichtung, teils auskragender Attika mit Vertäfelung als Unterseite mit integrierter Beleuchtung. Insgesamt zeichnet sich ein Instandhaltungsstau im Bereich der Attika ab, hier kommt es zu Vermoosungen. Bei der Fassade handelt es sich um eine Kunststeinfassade auf Wärmedämmverbundsystem, wobei die Kunststeinelemente 5 mm bis 1 cm stark sind und einen Bruchstein imitieren. Die Fassade zum Nachbargebäude ist eine Putzfassade. Die Fenster sind nicht erkennbar, weil alle Aluminiumrollläden runtergelassen sind. Die Haustür ist eine mehrflügelige Türanlage. Fenster an der Tür aus Aluminium mit Isolierverglasung.

Der Eingangsbereich ist mit Pflaster befestigt, zur Straße hin Gabionen. Die Gartenbereiche sind mit Zaunelementen begrenzt. Der Vorgarten wirkt ungepflegt, teilweise bilden sich schon Pflanzen durch das Pflaster durch. Links noch ein Schuppen aus Holz, ebenfalls mit einem Flachdach.

Das Grundstück kann nicht begangen werden.

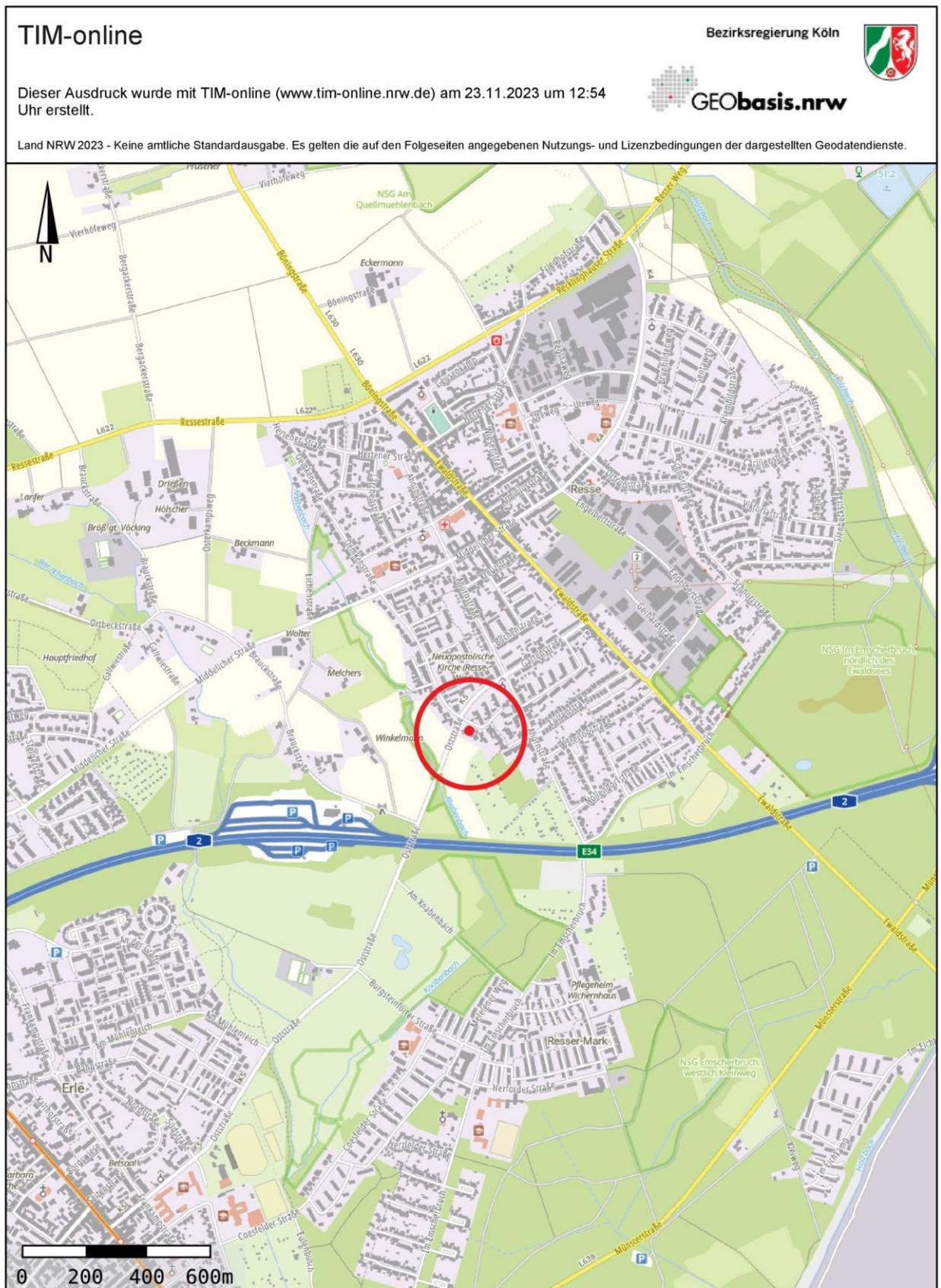
Zufahrt für den Gartenbereich über Stahltor mit vermutlich elektrischem Antrieb, was seitlich eingefahren werden kann. Die restliche Fläche soweit erkennbar mit Betonpflaster. Im hinteren Bereich ein freistehender Pool aus Folie aus dem Baumarkt. Alle Rollläden sind runtergelassen. Im hinteren Gartenbereich noch eine Holzhütte, Baumarkt Konfektionsware. Das Grundstück ist komplett eingezäunt.

Die Oststraße ist als Einfallstraße nach Gelsenkirchen-Resse deutlich frequentiert. In ca. 500 m Luftlinie verläuft die A2. Angrenzend ein Landschaftsschutzgebiet.

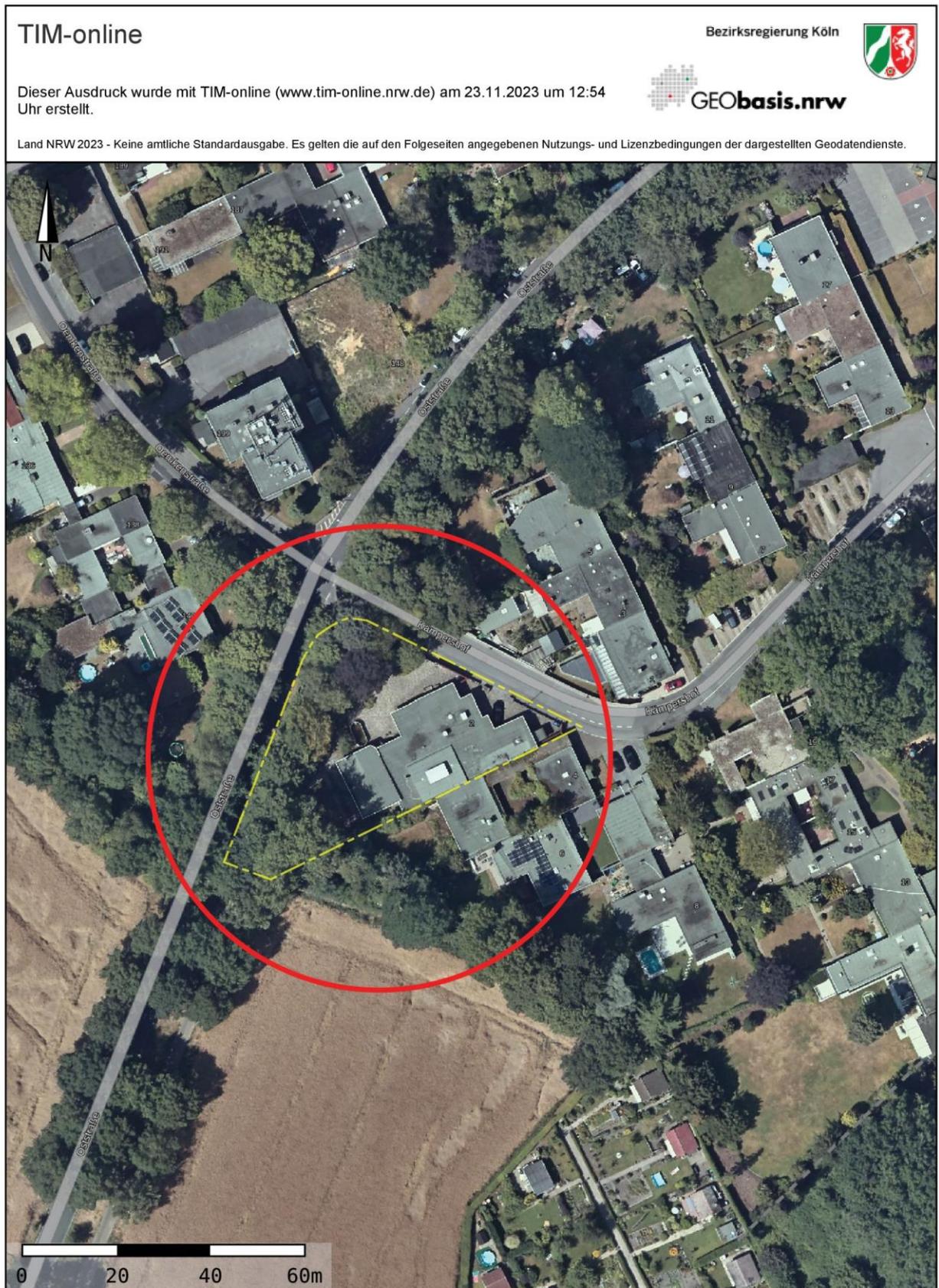
Auf der Rückseite noch ein weiterer Zugang zum Garten. Es befindet sich auch alter Baumbestand auf dem Grundstück. Auch im Hintergrund des Kämpershof mehrgeschossige Wohnbebauung.

Gelsenkirchen den 22.01.2024

5.2. Stadtplan



5.3. Luftbild



5.4. Katasterplan



**Stadt Gelsenkirchen
Katasteramt**

Goldbergstraße 12
45894 Gelsenkirchen

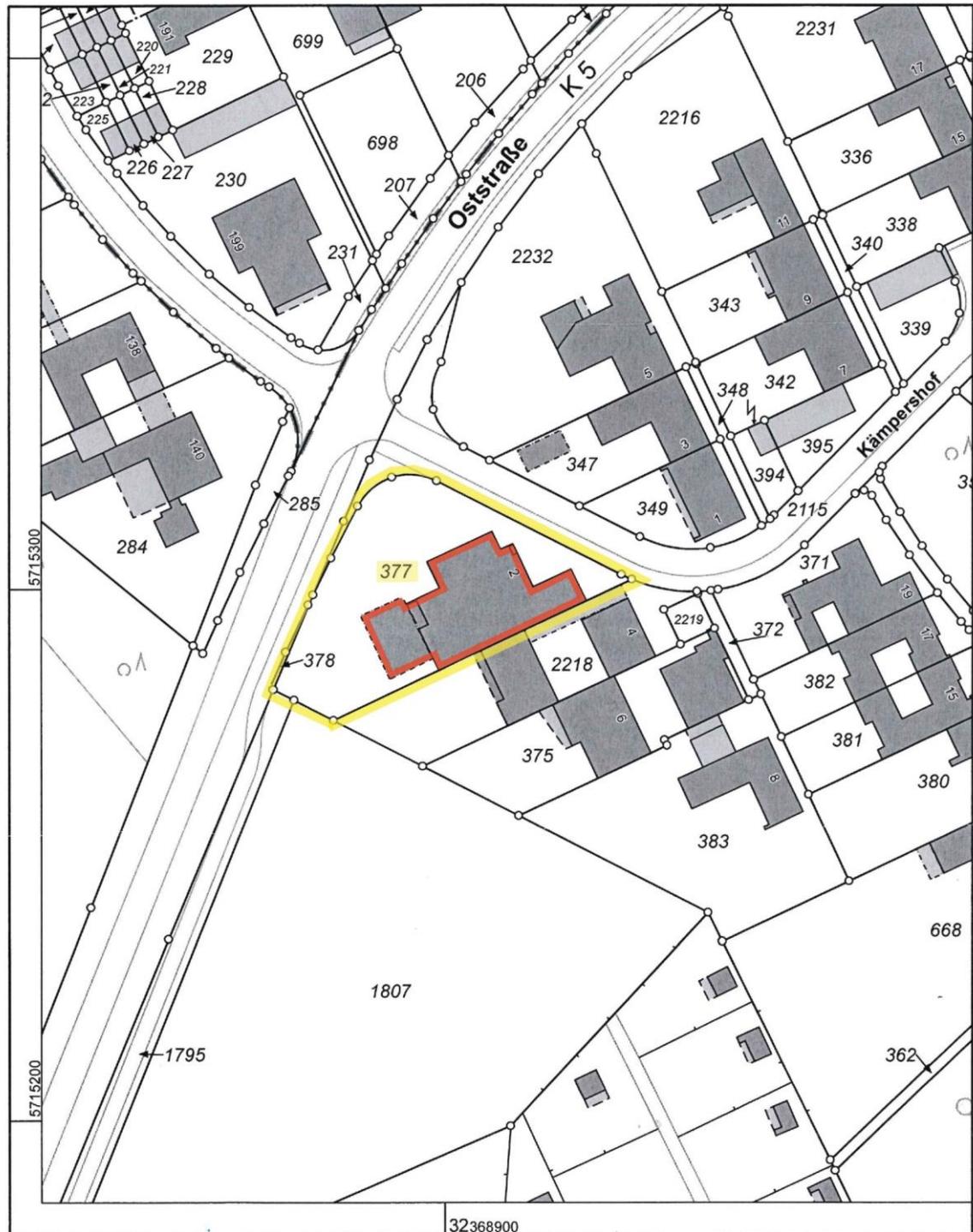
**Auszug aus dem
Liegenschaftskataster**

Flurkarte NRW 1:1000

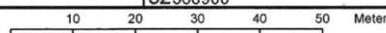
Flurstück: 377
Flur: 61
Gemarkung: Buer
Kämpershof 2, Gelsenkirchen

Erstellt: 13.12.2023
Zeichen: 23-EI-1373

1. Ausfertigung



Maßstab 1 : 1000



Die Nutzung dieses Auszuges ist im Rahmen des § 11 (1) DVOzVermKatG NRW zulässig. Zuwiderhandlungen werden nach § 27 VermKatG NRW verfolgt.

5.5. Bauzeichnungen aus dem Altgutachten 2017

