

REIHENENDHAUS

als Einfamilienhaus genutzt
 Kämpershof 2
 45892 Gelsenkirchen



Lage	Stadtteil Resse, gute Wohnlage
Grundstücksgröße	1.582 m ²
Bebauung	Reihenendhaus als Einfamilienhaus, I-geschossig mit Flachdach
Baujahr	1970
Wohnfläche	ca. 474 m ²
Besonderheiten	Bewertung nach äußerem Augenschein, Bauakte und Erkenntnissen aus dem Gutachten aus 2017. Es handelt sich um ein stark auf Repräsentation ausgelegtes Gebäude, was sich jedoch nicht in der Qualität der Materialien oder der Bauausführung sowie der Grundrissgestaltung widerspiegelt.
Aufteilung	gemäß Altgutachten: repräsentative Gestaltung und Konzeption mit mehreren Wohnzimmern, mehreren Bädern, großzügiger Küche und Koikarpfenteich im Essraum Kellergeschoss überwiegend wohnlich ausgebaut, Whirlpool
Nutzung	augenscheinlich ungenutzt, wahrscheinlich zuletzt vom Eigentümer genutzt
Energetische Situation	Entsprechend der Gebäudeausstattung wird von einem modernisierten Wärmeschutz des Gebäudes und daraus resultierenden Energiekosten ausgegangen.
Ausstattung	Zu der Ausstattung und der Qualität des Ausbaus kann wegen der nicht erfolgten Innenbesichtigung keine Aussage gemacht werden. Fenster: Aluminiumfenster mit Isolierverglasung und elektrischen Rollläden (modernisiert ca. 2013) Ölheizung, Fußbodenheizung, Warmwasser zentral über die Heizung (gemäß Gutachten aus 2017)
Instandhaltungszustand	Zusammenfassend ist ein überwiegend modernisierter Zustand mit beginnendem Instandhaltungsstau erkennbar gewesen.
Außenanlagen	Garten mit zentraler Rasenfläche mit Pflanzbeeten am Randbereich, alter Baumbestand
Bemerkungen	Berücksichtigte Zu-/ Abschläge bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (boG): - fehlende Innenbesichtigung - 143.400 € - Kellergeschossausbau + 17.250 € - weitere Marktanpassung - 95.600 €

Ermittelter	VERKEHRSWERT	734.000 €
--------------------	---------------------	------------------

Hinweis Die Einsichtnahme in das komplette Gutachten wird angeraten!