

DOPPELHAUSHÄLFTE

als Zweifamilienhaus genutzt
 und Doppelgarage
 Zur Lohmühle 4
 45897 Gelsenkirchen



Lage / Grundstücksgröße	Stadtteil Buer, mittlere Wohnlage / 755 m²
Bebauung	Doppelhaushälfte als Zweifamilienhaus, II-geschossig, unterkellert, mit ausgebautem Dachgeschoss
Baujahr	Ursprungsbaujahr ca. 1926, Bewertungsbaujahr 1986
Wohn-/Nutzungsfläche	ca. 133 m² Wohnfläche, ca. 51 m² Nutzungsfläche
Besonderheiten	Die Doppelhaushälfte ist in Teilen stark mikrobiologisch belastet und vernachlässigt. Ob hier noch Verhältnisse für gesundes Wohnen gegeben sind, kann angezweifelt werden.
Aufteilung	Bauzeittypische Doppelhaushälfte mit kompromissbehaftetem Grundriss. Der zentrale Raum in den Wohnungen ist schwach belichtet und ein Durchgangszimmer. Die Räume im ehemaligen Stallbereich sind schlauchartig. Die nachträglich wohnlich ausgebauten Räume im Dachgeschoss haben kein eigenes Badezimmer, nur ein improvisiertes WC.
Nutzung	das Objekt ist augenscheinlich ungenutzt
Allgemein	An der Doppelhaushälfte stehen umfangreiche Modernisierungsmaßnahmen an, wie Austausch der Fenster, ggf. Wärmedämmung der Fassade, Überarbeitung der Gebäudetechnik, Erneuerung der Küchen und Bäder sowie Durchführung sämtlicher Schönheitsreparaturen.
Energetische Situation	Entsprechend der Gebäudeausstattung wird von einem einfachen Wärmeschutz des Gebäudes mit daraus resultierenden Energiekosten ausgegangen.
Ausstattung	Die vorhandene einfache Ausstattung muss in vielen Bereichen instandgesetzt bzw. überarbeitet werden. In dem jetzigen Zustand ist eine nachhaltige Wohnnutzung nicht gegeben. Heizung Gas, Warmwasserbereitung dezentral über Durchlauferhitzer und Untertischgeräte Fenster: Kunststofffenster teilw. Einfachverglasung teilw. mit Isolierverglasung neueren Baudatums, Holzfenster aus den 1960er Jahren, teilw. Einfachverglasung, teils manuelle Rollläden, Glasbausteine
Instandhaltungszustand	Zusammenfassend war ein einfacher in Teilen schadhafter bzw. nicht bewohnbarer Zustand erkennbar. Im jetzigen Zustand ist keine nachhaltige Nutzung gegeben. Der Umfang der notwendigen Instandsetzungs-/ Modernisierungsmaßnahmen ist umfangreich und erstreckt sich über alle Gewerke.
Außenanlagen	Die begeh- und befahrbaren Flächen des Vorgartens sind mit Betonpflaster befestigt. Der Vorgarten und der Garten sind insgesamt verwildert und hier ist eine Neuanlage erforderlich.
Bemerkungen	Berücksichtigte Zu-/Abschläge bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (boG): - Altmerkmale und Schäden - 202.400 € Lasten und Beschränkungen aus der Abt. II des Grundbuchs sind im Gutachten dargestellt, bei der Bewertung aber nicht berücksichtigt. Werthöhe und Verwendung obliegen dem Gericht

Ermittelter	VERKEHRSWERT (ohne Berücksichtigung der Belastungen in Abt. II des Grundbuchs)	235.000 €
--------------------	--	------------------

Hinweis Die Einsichtnahme in das komplette Gutachten wird angeraten!