

EXPOSÉ ZUM VERKEHRSWERTGUTACHTEN
 Nr. KOR-0723-EFH vom 31.07.2023

DOPPELHAUSHÄLFTE

als Einfamilienhaus genutzt
 und eine Doppelgarage
 Kriemhildstraße 40
 45892 Gelsenkirchen



Lage / Grundstücksgröße	Stadtteil Resse, mittlere bis gute Wohnlage / 465 m ²								
Bebauung	Doppelhaushälfte als Einfamilienhaus, II-geschossig mit ausgebautem Dachgeschoss								
Baujahr	Ursprungsbaujahr 1968, Bewertungsbaujahr 1971								
Wohnfläche	ca. 274 m ²								
Besonderheiten	Das Dachgeschoss ist vermutlich ungenehmigter Weise ausgebaut worden.								
Aufteilung	<table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 30%;">Kellergeschoss</td> <td>teilweise wohnlich ausgebaut</td> </tr> <tr> <td>Erdgeschoss</td> <td>die Wohn-/ Essräume sowie Küche, Gäste-WC, ein kleiner Arbeitsbereich</td> </tr> <tr> <td>Obergeschoss</td> <td>6 Schlafräume und ein Bad</td> </tr> <tr> <td>Dachgeschoss</td> <td>das Dachgeschoss wurde noch zu einer weiteren Wohnung ausgebaut</td> </tr> </table>	Kellergeschoss	teilweise wohnlich ausgebaut	Erdgeschoss	die Wohn-/ Essräume sowie Küche, Gäste-WC, ein kleiner Arbeitsbereich	Obergeschoss	6 Schlafräume und ein Bad	Dachgeschoss	das Dachgeschoss wurde noch zu einer weiteren Wohnung ausgebaut
Kellergeschoss	teilweise wohnlich ausgebaut								
Erdgeschoss	die Wohn-/ Essräume sowie Küche, Gäste-WC, ein kleiner Arbeitsbereich								
Obergeschoss	6 Schlafräume und ein Bad								
Dachgeschoss	das Dachgeschoss wurde noch zu einer weiteren Wohnung ausgebaut								
Nutzung	augenscheinlich ungenutzt, jedoch noch teilweise möbliert								
Energetische Situation	Entsprechend der Gebäudeausstattung wird von einem einfachen Wärmeschutz des Gebäudes und daraus resultierenden Energiekosten ausgegangen.								
Ausstattung	einfacher bis mittlerer Standard, bauzeittypischer Zustand / Heizung Öl, Warmwasserbereitung dezentral über Durchlauferhitzer / Fenster teilw. Kunststoff mit Isolierverglasung, überwiegend Holz mit Isolierverglasung aus der Bauzeit / Oberböden: Fliesen, Kunststein, Parkett, Laminat, Teppich, PVC Bad OG: Wanne, Stand-WC mit Druckspülung, Waschtisch mit Kalt-/Warmwasser, Bidet Bad DG: Wanne, wandhängendes WC mit Unterputzpülkasten, Waschtisch mit Kalt-/Warmwasser								
Instandhaltungszustand	Zusammenfassend war ein weitestgehend ursprünglicher Zustand mit Modernisierungstau erkennbar								
Außenanlagen	Der Garten besteht aus einer zentralen Rasenfläche mit Pflanzbeeten am Randbereich. Vereinzelt befindet sich alter Baumbestand auf dem Grundstück.								
Bemerkungen	Berücksichtigte Zu-/ Abschläge bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (boG): <table border="0" style="width: 100%; margin-left: 20px;"> <tr> <td>- Altmerkmale und Schäden</td> <td style="text-align: right;">- 40.000 €</td> </tr> <tr> <td>- weitere Marktanpassung</td> <td style="text-align: right;">- 75.750 €</td> </tr> <tr> <td>- Risiko Dachgeschoss</td> <td style="text-align: right;">- 5.000 €</td> </tr> <tr> <td>- fehlende Erschließungsflächen</td> <td style="text-align: right;">- 15.150 €</td> </tr> </table> 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	- Altmerkmale und Schäden	- 40.000 €	- weitere Marktanpassung	- 75.750 €	- Risiko Dachgeschoss	- 5.000 €	- fehlende Erschließungsflächen	- 15.150 €
- Altmerkmale und Schäden	- 40.000 €								
- weitere Marktanpassung	- 75.750 €								
- Risiko Dachgeschoss	- 5.000 €								
- fehlende Erschließungsflächen	- 15.150 €								

Ermittelter	GESAMTVERKEHRSWERT	369.000 €
	(ohne Berücksichtigung der Belastungen Abt. II des Grundbuchs)	
	Einzelverkehrswerte:	
	Flurstück 250 (Doppelgarage)	2.000 €
	Flurstück 252 (Doppelhaushälfte)	367.000 €

Hinweis Die Einsichtnahme in das komplette Gutachten wird angeraten!