

ZWEIFAMILIENHAUS

Ressestraße 2 (4)
 45894 Gelsenkirchen



Lage	Stadtteil Buer, immissionsbelastete gute Wohnlage
Grundstücksgröße	1.476 m², Flurstück 298 (Zweifamilienhaus) 1.202 m² / Flurstück 375 (Gartenland) 274 m²
Bebauung	Zweifamilienhaus freistehend, I-III-geschossig (III Geschoss = ausgebautes Mansardgeschoss), Spitzboden
Baujahr	Ursprungsbaujahr 1906, Bewertungsbaujahr 1985
Wohn-/Nutzungsfläche	ca. 465 m² Gesamtwohn-/Nutzungsfläche, ca. 358 m² Wohnfläche, ca. 107 m Nutzungsfläche
Besonderheiten	Die Bewertung erfolgt nach äußerem Augenschein und den zur Verfügung stehenden Unterlagen.
Aufteilung	Grundrisse (lt. Plan) bedingt durch Durchgangszimmer nicht optimal und kompromissbehaftet Erdgeschoss: 1 Wohnung ca. 213 m² Wfl. Obergeschoss: 1 Wohnung ca. 145 m² Wfl. Mansardgeschoss: Abstellräume ca. 107 m² Nfl. Spitzboden: keine Angaben
Nutzung	augenscheinlich durch Eigentümer
Allgemein	Inwieweit das Zweifamilienhaus der Baugenehmigung entspricht, konnte wegen der nicht ermöglichten Innenbesichtigung nicht geprüft werden.
Energetische Situation	Entsprechend des von außen erkennbaren Zustandes wird von einem teilweise einfachen nicht mehr zeitgemäßen Wärmeschutz im Bereich der Außenwände und von modernisieren Fenstern sowie einem modernisierten Dach mit zeitgemäßen Wärmeschutz ausgegangen.
Ausstattung	Es können keine Aussagen getroffen werden, da keine Innenbesichtigung stattfand. Fenster Holz mit Isolierverglasung. Es wird ein 2007-2011 sanierter bzw. ein guter Ausstattungsstandard unterstellt.
Instandhaltungszustand	Das freistehende Zweifamilienhaus wurde - soweit erkennbar - nur ausreichend gepflegt. Bei der Ortsbesichtigung konnte in Teilen ein beginnender Instandhaltungsstau erkannt werden.
Außenanlagen	Vorgarten wirkt in Teilen vernachlässigt. Begeh-/befahrbare Flächen soweit erkennbar mit Betonpflaster befestigt, sonstige Flächen mit Gestaltungsgrün bepflanzt und alte Bäume, von denen die Rotbuche als Naturdenkmal eingetragen und besonders geschützt ist. Garten mit zentraler Rasenfläche und altem Baumbestand. Der Garten ist insgesamt verwildert und hier ist eine Neuanlage erforderlich.
Bemerkungen	Berücksichtigte Zu-/Abschläge bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (boG): - fehlende Innenbesichtigung - 166.500 € - Bodenwert Gartenland + 27.000 € 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	GESAMTVERKEHRSWERT	971.000 €
Einzelverkehrswerte:	Flurstück Nr. 298 (Zweifamilienhaus)	944.000 €
	Flurstück Nr. 375 (Gartenland)	27.000 €

Hinweis Die Einsichtnahme in das komplette Gutachten wird angeraten!