

# EXPOSÉ ZUM VERKEHRSWERTGUTACHTEN

Nr. BIE-0325-MFH

vom 11.03.2025

## 2 MEHRFAMILIENHÄUSER

mit einem Anbau (Einfamilienhaus) und Garagen

Oststraße 8a, 10

45891 Gelsenkirchen



<b>Lage / Grundstücksgröße</b>	Stadtteil Erle, mittlere Wohnlage / 1.706 m <sup>2</sup>			
<b>Bebauung</b>	2 Mehrfamilienhäuser, II-, teilweise III-geschossig mit einem Anbau (Einfamilienhaus) und Garagen			
<b>Baujahr</b>	Ursprungsbaujahr ca.1899, Bewertungsbaujahr 1985			
<b>Wohnfläche</b>	ca. 373 m <sup>2</sup>			
<b>Besonderheiten</b>	Die Bewertung erfolgt teilweise nach äußerem Augenschein und Bauakte.			
<b>Aufteilung</b>	<b>Haus Nr. 8a</b>		<b>Haus Nr. 10</b>	
	Erdgeschoss	ca. 37 m <sup>2</sup>	Erdgeschoss links	ca. 53 m <sup>2</sup>
	Obergeschoss	ca. 37 m <sup>2</sup>	Anbau	ca. 100 m <sup>2</sup>
	Dachgeschoss	ca. 34 m <sup>2</sup>	Erdgeschoss rechts	ca. 34 m <sup>2</sup>
			Obergeschoss links	ca. 39 m <sup>2</sup>
			Obergeschoss rechts	ca. 39 m <sup>2</sup>
<b>Nutzung</b>	ein Teil der Wohnungen ist leerstehend, 2 Wohnungen (EG HsNr. 10 links und Anbau) sind vermietet			
<b>Energetische Situation</b>	Entsprechend der Gebäudeausstattung wird von einem einfachen, teils nicht mehr zeitgemäßen Wärmeschutz des Gebäudes mit daraus resultierenden Energiekosten ausgegangen.			
<b>Ausstattung</b>	<p>von zeitgemäß bewohnbar bis Rohbau unbewohnbar</p> <p>Energieträger nicht bekannt, Warmwasser über elektrische Durchlauferhitzer dezentral</p> <p>Fenster Aluminiumfenster, Kunststofffenster mit Isolierverglasung in einem uneinheitlichen Zustand</p> <p>Wohnung EG HsNr. 10 links: mittlerer Standard, Bad mit Dusche, Stand-WC mit Aufsatzspülkasten, Waschtisch mit Kalt- und Warmwasser - gepflegter und zeitgemäßer Zustand</p> <p>Wohnung Anbau: mittlerer Standard, augenscheinlich modernisiert Bad mit Dusche, wandhängendem WC mit Unterputzspülkasten, Waschtisch mit Kalt- und Warmwasser</p> <p>Die übrigen Wohnungen können nicht besichtigt werden, da kein Strom und Licht vorhanden ist und eine gefahrlose Begehung nicht möglich ist.</p>			
<b>Instandhaltungszustand</b>	Zusammenfassend war ein uneinheitlicher Zustand (teils modernisiert bis nicht bewohnbar) erkennbar			
<b>Außenanlagen</b>	unterschiedliche Freiflächen, teils als Gartenflächen genutzt, teils Rasenflächen mit Pflanzbeeten			
<b>Bemerkungen</b>	<p>Berücksichtigte Zu-/Abschläge bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (boG):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Altmerkmale und Schäden - 205.150 €</li> <li>- Risiko bauordnungsrechtlicher Status - 50.640 €</li> <li>- reduzierte Nutzungsdauer Garagen - 28.000 €</li> </ul>			

<b>Ermittelter</b>	<b>GESAMTVERKEHRSWERT</b>	<b>349.000 €</b>
<b>Einzelverkehrswerte:</b>	Flurstück Nr. 107 HsNr. 8a + 5 Garagen	106.000 €
	Flurstück Nr. 618 HsNr. 10 +10 Garagen	243.000 €

**Hinweis** Die Einsichtnahme in das komplette Gutachten wird angeraten!