

E X P O S É Z U M V E R K E H R S W E R T G U T A C H T E N
Nr. BIE-0325-MFH vom 11.03.2025

2 M E H R F A M I L I E N H Ä U S E R

mit einem Anbau (Einfamilienhaus) und Garagen
Oststraße 8a, 10
45891 Gelsenkirchen



Lage / Grundstücksgröße	Stadtteil Erle, mittlere Wohnlage / 1.706 m ²			
Bebauung	2 Mehrfamilienhäuser, II-, teilweise III-geschossig mit einem Anbau (Einfamilienhaus) und Garagen			
Baujahr	Ursprungsbaujahr ca.1899, Bewertungsbaujahr 1985			
Wohnfläche	ca. 373 m ²			
Besonderheiten	Die Bewertung erfolgt teilweise nach äußerem Augenschein und Bauakte.			
Aufteilung	Haus Nr. 8a		Haus Nr. 10	
	Erdgeschoss	ca. 37 m ²	Erdgeschoss links	ca. 53 m ²
	Obergeschoss	ca. 37 m ²	Anbau	ca. 100 m ²
	Dachgeschoss	ca. 34 m ²	Erdgeschoss rechts	ca. 34 m ²
			Obergeschoss links	ca. 39 m ²
			Obergeschoss rechts	ca. 39 m ²
Nutzung	ein Teil der Wohnungen ist leerstehend, 2 Wohnungen (EG HsNr. 10 links und Anbau) sind vermietet			
Energetische Situation	Entsprechend der Gebäudeausstattung wird von einem einfachen, teils nicht mehr zeitgemäßen Wärmeschutz des Gebäudes mit daraus resultierenden Energiekosten ausgegangen.			
Ausstattung	von zeitgemäß bewohnbar bis Rohbau unbewohnbar Energieträger nicht bekannt, Warmwasser über elektrische Durchlauferhitzer dezentral Fenster Aluminiumfenster, Kunststofffenster mit Isolierverglasung in einem uneinheitlichen Zustand Wohnung EG HsNr. 10 links: mittlerer Standard, Bad mit Dusche, Stand-WC mit Aufsatzspülkasten, Waschtisch mit Kalt- und Warmwasser - gepfleger und zeitgemäßer Zustand Wohnung Anbau: mittlerer Standard, augenscheinlich modernisiert Bad mit Dusche, wandhängendem WC mit Unterputzspülkasten, Waschtisch mit Kalt- und Warmwasser Die übrigen Wohnungen können nicht besichtigt werden, da kein Strom und Licht vorhanden ist und eine gefahrlose Begehung nicht möglich ist.			
Instandhaltungszustand	Zusammenfassend war ein uneinheitlicher Zustand (teils modernisiert bis nicht bewohnbar) erkennbar			
Außenanlagen	unterschiedliche Freiflächen, teils als Gartenflächen genutzt, teils Rasenflächen mit Pflanzbeeten			
Bemerkungen	Berücksichtigte Zu-/Abschläge bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (boG): - Altmerkmale und Schäden			
	- Risiko bauordnungsrechtlicher Status			
	- reduzierte Nutzungsdauer Garagen			
Ermittelter	G E S A M T V E R K E H R S W E R T			349.000 €
	Einzelverkehrswerte:			
	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!