

Exposé zum Gutachten GA 220/24 – 005 K 076/23



Objekt:	Einfamilienhaus
PLZ / Ort:	45889 Gelsenkirchen
Straße:	Kieler Weg 2
<u>Verkehrswert:</u>	1.300.000 €
Stichtag:	03.09.2024

Amtsgericht:	Gelsenkirchen
Grundbuch von:	Bismarck, Blatt 6411
Gemarkung:	Gemarkung Bismarck, Flur 2, Flurstück 1435
Grundstücksgröße:	1.017 m ²
Wohnfläche:	ca. 232 m ²
Nutzung:	Das Einfamilienhaus wird eigengenutzt.
Jahresrohertrag:	Entfällt aktuell wegen Eigennutzung; marktüblich erzielbare Nettokaltmiete: 29.640,00 €
Wohnlage:	Mittlere bis gute Wohnlage im Stadtteil Gelsenkirchen Bismarck
Baujahr:	2022 (gemäß Bauakte)
Restnutzungsdauer:	78 Jahre
Wohnhaus:	freistehendes, unterkellertes, 2-geschossiges Einfamilienhaus mit einer im Wohnhaus integrierten Doppelgarage
Konstruktion Gebäude:	Massivbau
Wände:	Mauerwerk
Geschossdecken:	Stahlbeton
Dach:	Flachdach
Beurteilung:	Das Bewertungsobjekt wird von den Eigentümern eigengenutzt und befindet sich in einem baujahrestypischen normalen Zustand. Dies insbesondere, da es sich um einen relativen "Neubau" handelt. Der Pflegezustand ist dementsprechend als altersbedingt normal zu bezeichnen. Die Ausstattungsmerkmale entsprechen dem aktuellen Zeitgeschmack und sind als gehoben zu klassifizieren.

Das Bewertungsobjekt ist im Bereich der Außenanlagen stellenweise noch nicht abschließend fertiggestellt, hier sind noch Restarbeiten und kleinere Schadensbeseitigungen erforderlich. Der Sachverständige bringt für die Schadensbeseitigungen und die Fertigstellung der Außenanlagen eine pauschale Wertminderung in Höhe von rd. 50.000,00 € in Abzug.

