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. KIL-0923-DHH **vom 11.09.2023**

D O P P E L H A U S H Ä L F T E

als Zweifamilienhaus genutzt
mit Garage
Auf dem Schollbruch 29
45899 Gelsenkirchen

Lage / Grundstücksgröße	Stadtteil Horst, mittlere Wohnlage / 384 m²
Bebauung	Doppelhaushälfte als Zweifamilienhaus genutzt, II-geschossig mit ausgebautem Dachgeschoss
Baujahr	1980
Wohnfläche	ca. 203 m², Wohnung Erdgeschoss/Oberschoss ca. 151 m², Wohnung Dachgeschoss ca. 52 m²
Besonderheiten	Die Wohnung im Dachgeschoss konnte nicht besichtigt werden.
Aufteilung	Es handelt sich um eine bauzeittypische Doppelhaushälfte mit leichten Grundrissdefiziten. Wohnung EG/OG — Erdgeschoss: Diele, Küche, Wohn-Essbereich, Terrasse, kein WC Obergeschoss: 3 Räume, 2 Bäder, Loggia Wohnung DG - lt. Plan — Diele, Bad, Abst., Schlafen, Küche, Wohnen/Essen, Loggia
Nutzung	Die Wohnung EG/OG mit dem Kellergeschoss ist offiziell (familienintern) vermietet, wird jedoch augenscheinlich durch den Eigentümer genutzt, die Wohnung im Dachgeschoss ist vermietet
Allgemein	ungenehmigte Umbaumaßnahmen im Erdgeschoss (Entfernung Innenwände WC/Küche)
Energetische Situation	Entsprechend der Gebäudeausstattung wird von einem bauzeittypischen Wärmeschutz des Gebäudes und daraus resultierenden Energiekosten ausgegangen.
Ausstattung	einfacher bis mittlerer Standard / Heizung Gas, Warmwasserbereitung zentral über die Heizung, Heizkessel und Warmwasserspeicher augenscheinlich defekt Fenster Kunststoff mit Isolierverglasung und Rollläden / Oberböden Fliesen, Naturstein, Laminat Bad 1 mit Eckwanne, Dusche, wandhängendem WC mit Unterputzspülkasten, Waschtisch Bad 2 mit Dusche, wandhängendem WC mit Unterputzspülkasten, Waschtisch Wohnung Dachgeschoss wegen der fehlenden Innenbesichtigung keine Aussage. Gemäß der zur Verfügung gestellten Fotos weitestgehend bauzeittypisch.
Instandhaltungszustand	Zusammenfassend war ein weitestgehend altersgerechter Zustand mit vereinzelten Modernisierungsmaßnahmen, aber auch mit Investitionsbedarf erkennbar.
Außenanlagen	Der Vorgarten ist gärtnerisch gestaltet, Garagenzufahrt und Zuwegung sind mit Betonpflaster befestigt. Der Garten mit einer zentralen Rasenfläche und Pflanzbeeten am Randbereich und Stabgitterzäunen.
Bemerkungen	Berücksichtigte Zu-/Abschläge bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (boG):

- Altmerkmale und Schäden — - 16.000 €
- nur teilweise ermöglichte Innenbesichtigung — - 14.460 €
- weitere Markanpassung — - 24.100 €
- teilweise zu Hobbyzwecken ausgebautes Kellergeschoss — + 4.500 €
- ungenehmigte Umbauten — - 2.000 €

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	**V E R K E H R S W E R T** (**ohne** Berücksichtigung der Belastungen in Abt. II des Grundbuchs)	**430.000 €**

Hinweis Die Einsichtnahme in das komplette Gutachten wird angeraten!

DIPL.-ING. DIPL. WIRT-ING. VEIT TETTENBORN - Gudrunstraße 1a, 45770 Marl

VON DER IHK NORD-WESTFALEN ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER SACHVERSTÄNDIGER FÜR DIE BEWERTUNG VON BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN