

EXPOSÉ ZUM VERKEHRSWERTGUTACHTEN
 Nr. AEH-0425-MFH vom 23.04.2025

MEHRFAMILIENHAUS

mit 4 Wohnungen
 und mehreren Nebengebäuden
 Im Emscherbruch 71a
 45892 Gelsenkirchen



Lage	Stadtteil Resser Mark, mittlere Wohnlage		
Grundstücksgröße	718 m ²		
Bebauung	einseitig angebautes Mehrfamilienhaus, II-geschossig mit ausgebautem Dachgeschoss und mehrere Nebengebäude		
Baujahr	Ursprungsbaujahr ca. 1956, Bewertungsbaujahr 1970		
Wohnfläche	335,26 m ² Wohnfläche		
Besonderheiten	Photovoltaikanlage mit 19,2 kWpeak inkl. 10 kW Speicher aus 2022.		
Aufteilung	teils unvorteilhafte Grundrisszuschnitte		
	Erdgeschoss	1 Wohnung (aus 2 zusammengelegt)	ca. 122 m ²
	Obergeschoss	2 Wohnungen	ca. 54 m ² und ca. 70 m ²
	Dachgeschoss	1 Wohnung (aus 2 zusammengelegt)	ca. 90 m ²
Nutzung	1 Wohnung durch Mieter, 2 Wohnungen durch Eigentümer, 1 Wohnung (Ferienwohnung) leerstehend		
Energetische Situation	Entsprechend der Gebäudeausstattung wird von einem bauzeittypischen Wärmeschutz des Gebäudes und einer in Teilen modernisierter Gebäudetechnik mit daraus resultierenden Energiekosten ausgegangen.		
Ausstattung	teilweise modernisiert, teilweise in die Jahre gekommen, einfacher bis mittlerer Standard Heizung Gas/Strom, Zentralheizung (Gastherme mit Warmwasserspeicher) für Brauchwasser und Heizungswärme, elektrische Durchlauferhitzer zur Unterstützung Fenster Kunststoff mit Isolierverglasung, Rollläden, teils nachgerüstet Bäder: Wanne oder Dusche, wandhängendes WC mit Unterputzspülkasten, Waschtisch mit Kalt- und Warmwasser in einer mittleren Qualität		
Instandhaltungszustand	Zusammenfassend ist ein uneinheitlicher in Teilen schadhafter Zustand erkennbar gewesen.		
Außenanlagen	Vorgarten nicht vorhanden, das Mehrfamilienhaus grenzt direkt an den Gehsteig an. Garten mit einer zentralen Rasenfläche und Büsche und Sträucher im Randbereich.		
Bemerkungen	Berücksichtigte Zu-/Abschläge bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (boG): - Altmerkmale und Schäden - 17.000 €		

Ermittelter	VERKEHRSWERT	385.000 €
(ohne Berücksichtigung der Belastungen in Abt. II des Grundbuchs und ohne den Wert der Photovoltaikanlage)		

Hinweis Die Einsichtnahme in das komplette Gutachten wird angeraten!