

5.1. Protokoll der Ortsbesichtigung

Protokoll

der Ortsbegehung Objekt **C o b u r g e r s t r a ß e 5 1 , 45899 Gelsenkirchen**

am **03.02.2025**

Teilnehmer der Sachverständige
Die Berechtigten des Wohnungsrechts sind augenscheinlich nicht über den Ortstermin informiert worden. Auf Klingelanforderung wird nicht geöffnet

zu bewerten sind ein Reihemittelhaus und 1 Garage sowie Miteigentumsanteile an Wegeflächen

ÄUSSERE BESCHREIBUNG

Das zu bewertende Reihemittelhaus ist 2-geschossig mit augenscheinlich ausgebautem Dachgeschoss. Augenscheinlich ist auch das Kellergeschoss zumindest teilweise ausgebaut. Das Erdgeschoss hat eine Spaltklinkerfassade und das Obergeschoss ist mit Zementfaserschindeln verkleidet. Die Hauseingangstür ist neueren Datums, eine Aluminiumrahmentür mit Blindelement/Lichtausschnitt. Die Fenster sind Kunststofffenster mit Isolierverglasung und Kunststoffrollläden. Regenrinnen und Fallrohre aus Zinkblech.

Soweit erkennbar macht das Reihemittelhaus einen überwiegend ursprünglichen bauzeittypischen jedoch gepflegten Eindruck. Von außen sind keine nennenswerten Schäden erkennbar.

Vorgarten Steingarten mit geringer Anzahl an Büschen.

Der im Miteigentum stehende gemeinschaftliche Weg ist mit Gehwegplatten befestigt. Es grenzen auch die Gärten der benachbarten Reihenhauseile an den Weg. Dann ein Vordach vermutlich aus Beton mit einer bituminösen Abklebung, hier wurden die Faserzementschindeln augenscheinlich zwischenzeitlich mal ausgetauscht. Im weiteren Verlauf ist der Weg mit Gartenmöbeln und Anpflanzungen aufgelockert worden.

Die Umgebung besteht aus weiteren Reihenhauseilen bzw. kleineren Mehrfamilienhäusern aus den 1950er bis 1980er Jahren, im geringen Umfang auch noch Gründerzeitgebäude.

Die Coburgerstraße ist eine schwach frequentierte Straße mit Asphaltoberfläche, beidseitigen Gehwegen, altem Baumbestand. Die Straße befindet sich in einem instandsetzungsbedürftigen Zustand. Die Baumwurzeln verursachen Verformungen auf der Fahrbahn. Parken ist am Straßenrand möglich.

Der gartenseitige Weg mit einer Oberfläche aus Gehwegplatten, leicht uneben liegend, jedoch nicht störend.

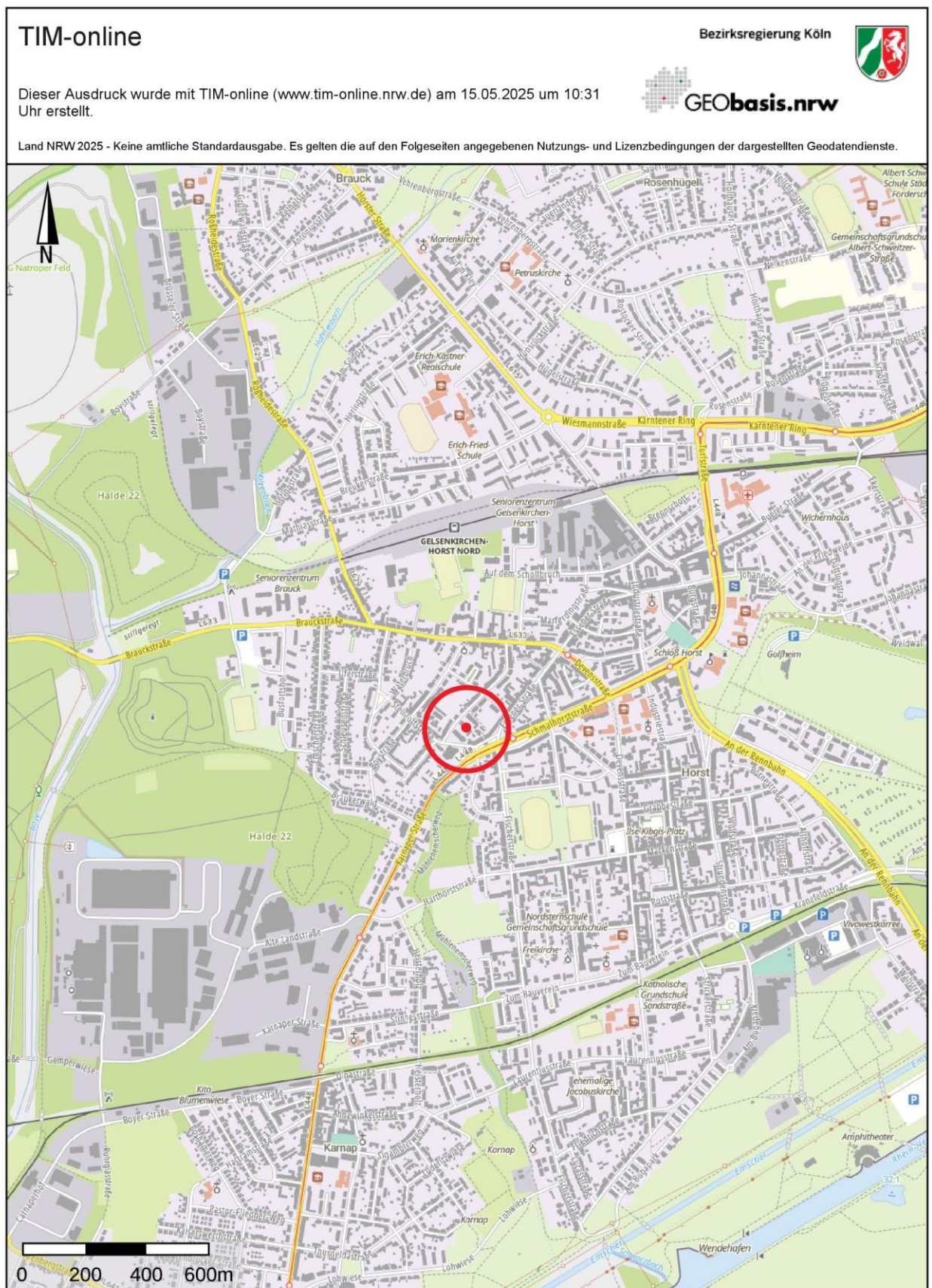
Absperrung zu dem Weg über einen Gitterstabzaun mit Kunststoff-Einwebungen.

Soweit erkennbar ist der Garten gärtnerisch gestaltet, ebenfalls teilweise als Steingarten, Büschen und Wegen aus Betonpflaster. Die Besichtigungsmöglichkeit von dem Weg aus ist sehr stark eingegrenzt. Erkennbar ist eine Flachdachgaube und das Satteldach mit Betondachsteinen. Das Dachgeschoss ist augenscheinlich ausgebaut. Ein offensichtlich nachträglich eingebauter Edelstahlkamin. Erdgeschossfassade aus dem gleichen Spaltklinker, Obergeschoss mit Faserzementplatten, auch im Bereich der Dachgaube Faserzementplatten. Im Erdgeschoss eine original größere Fensteröffnung zur Terrasse. Fenster mit Kunststoffrollläden. Augenscheinlich ist die Heizung auch erneuert worden, zumindest ist ein neueres Abgasrohr vorhanden.

Zu dem Objekt gehört noch eine Garage auf dem Garagenhof. Hierbei handelt es sich um eine Fertiggarage mit einer Waschbetonoberfläche, Betondach und vermutlich bituminöser Abdeckung. Der Garagenhof besteht aus einem Betonsteinpflaster. Teils sind noch weitere Stellplätze auf dem Hof markiert.

Gelsenkirchen den 03.02.2025

5.2. Stadtplan



5.3. Luftbild



5.4. Katasterplan



**Stadt Gelsenkirchen
Katasteramt**

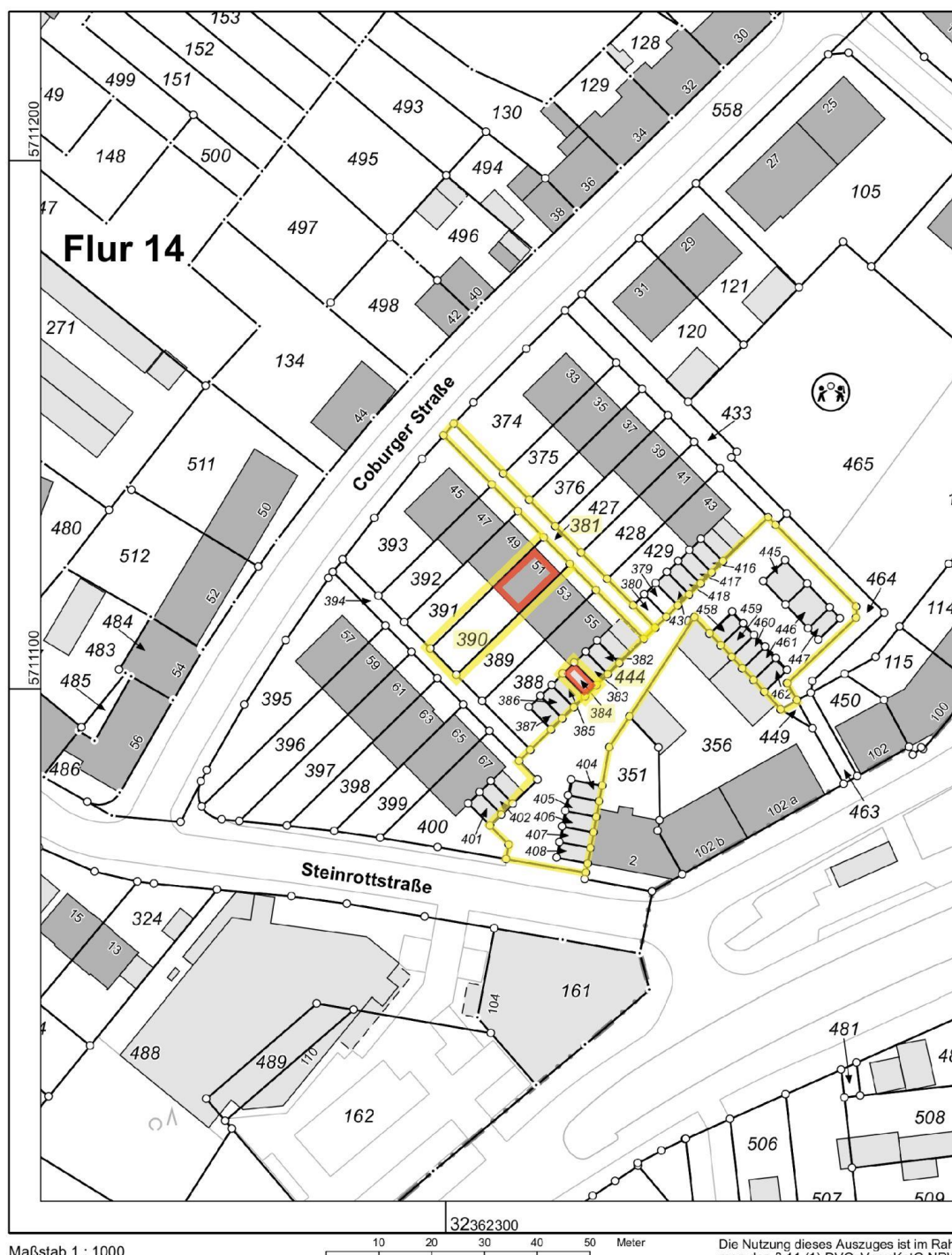
Goldbergstraße 12
45894 Gelsenkirchen

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Flurkarte NRW 1:1000

Flurstück: 390
Flur: 14
Gemarkung: Horst
Coburger Straße 51, Gelsenkirchen

Erstellt: 27.11.2024
Zeichen: 24-El-1320

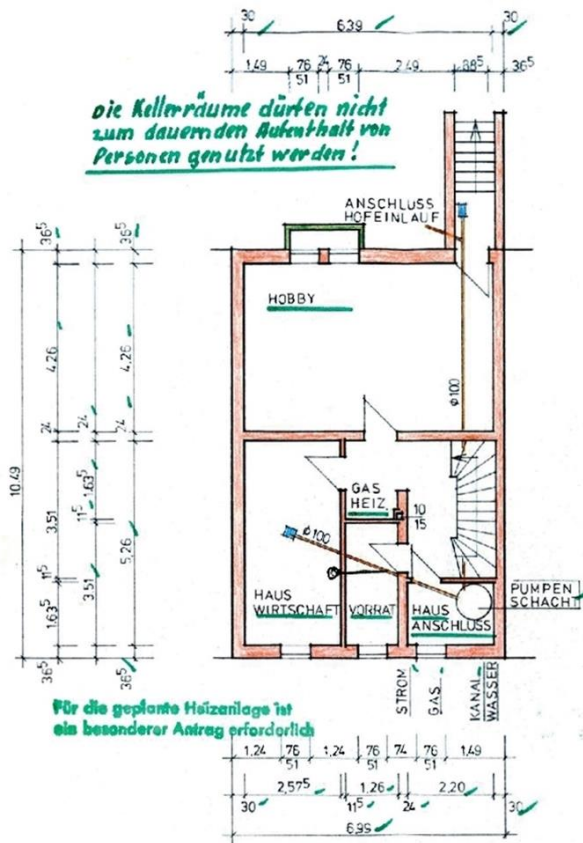


Maßstab 1 : 1000

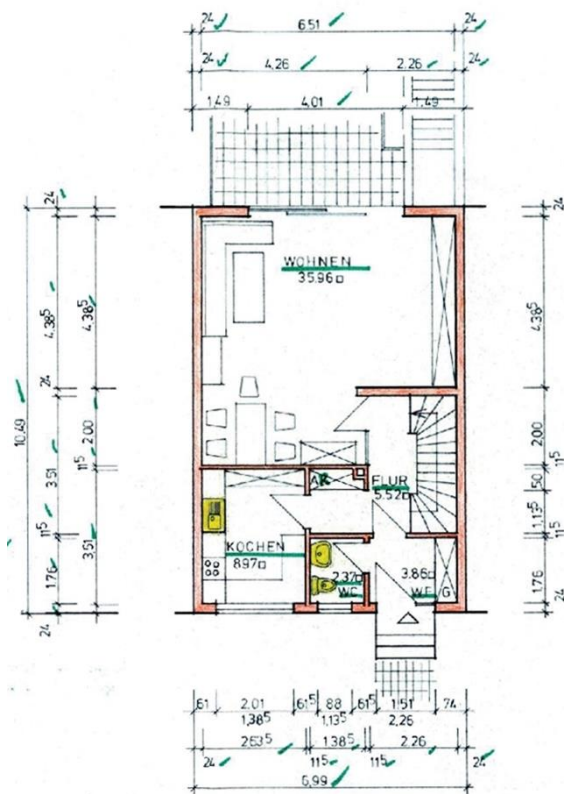
10 20 30 40 50 Meter

Die Nutzung dieses Auszuges ist im Rahmen des § 11 (1) DVOzVermKatG NRW zulässig. Zuwiderhandlungen werden nach § 27 VermKatG NRW verfolgt.

5.5. Bauzeichnungen

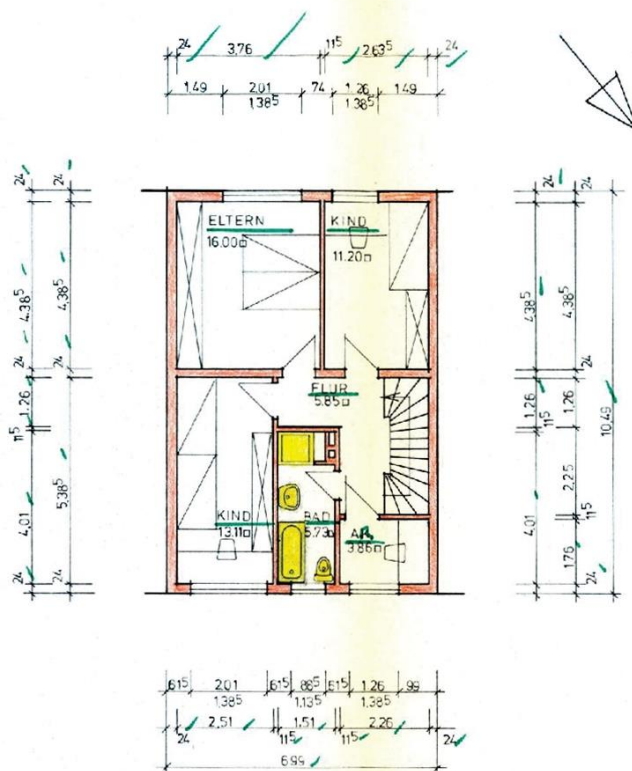


KELLERGESCHOSS



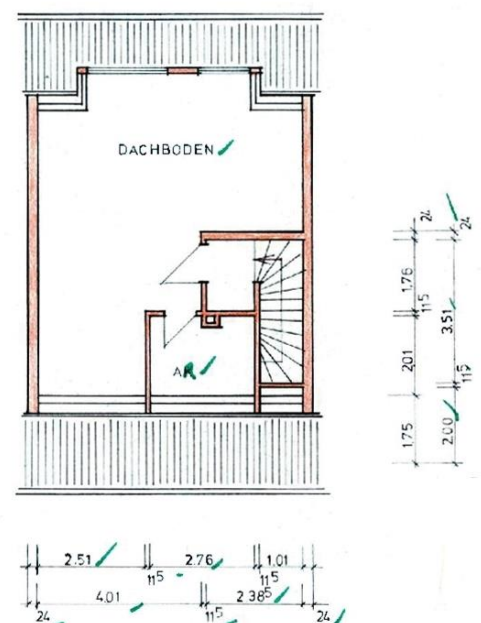
ERDGESCHOSS

WOHNFLÄCHE 57,35 qm

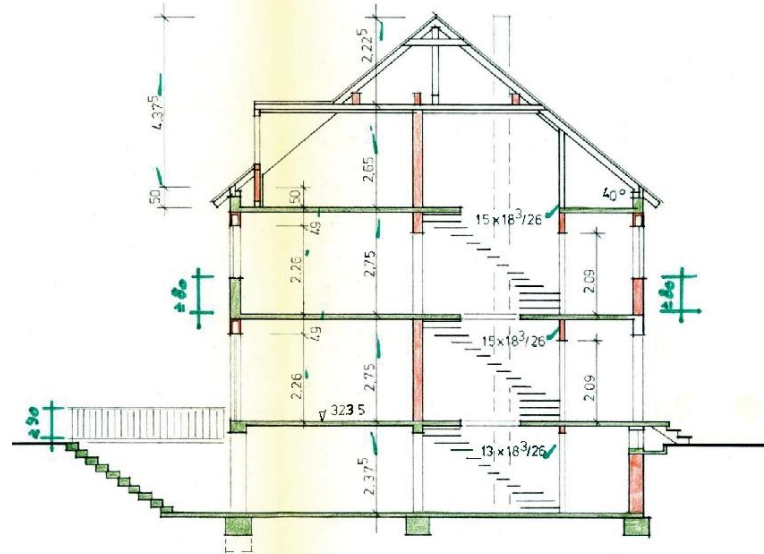


OBERGESCHOSS

WOHNFLÄCHE 55,75 qm



DACHGESCHOSS

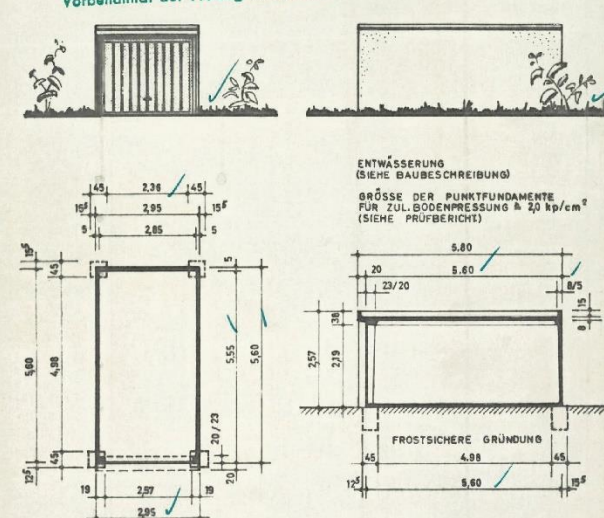
SNITTVORDERANSICHTHOFANSICHT

**EINGABEPLAN ZUR ERSTELLUNG
EINER STAHLBETON – FERTIGGARAGE**

FÜR: _____
IN: _____
LGB. NR.: _____

XXXXXXXXXXXXX
Stahlbeton – Fertiggaragen
SYSTEM IBK
TYP B
Mit Horizontaldach

Vorbehaltlich der Prüfung der Standsicherheitsrechnung



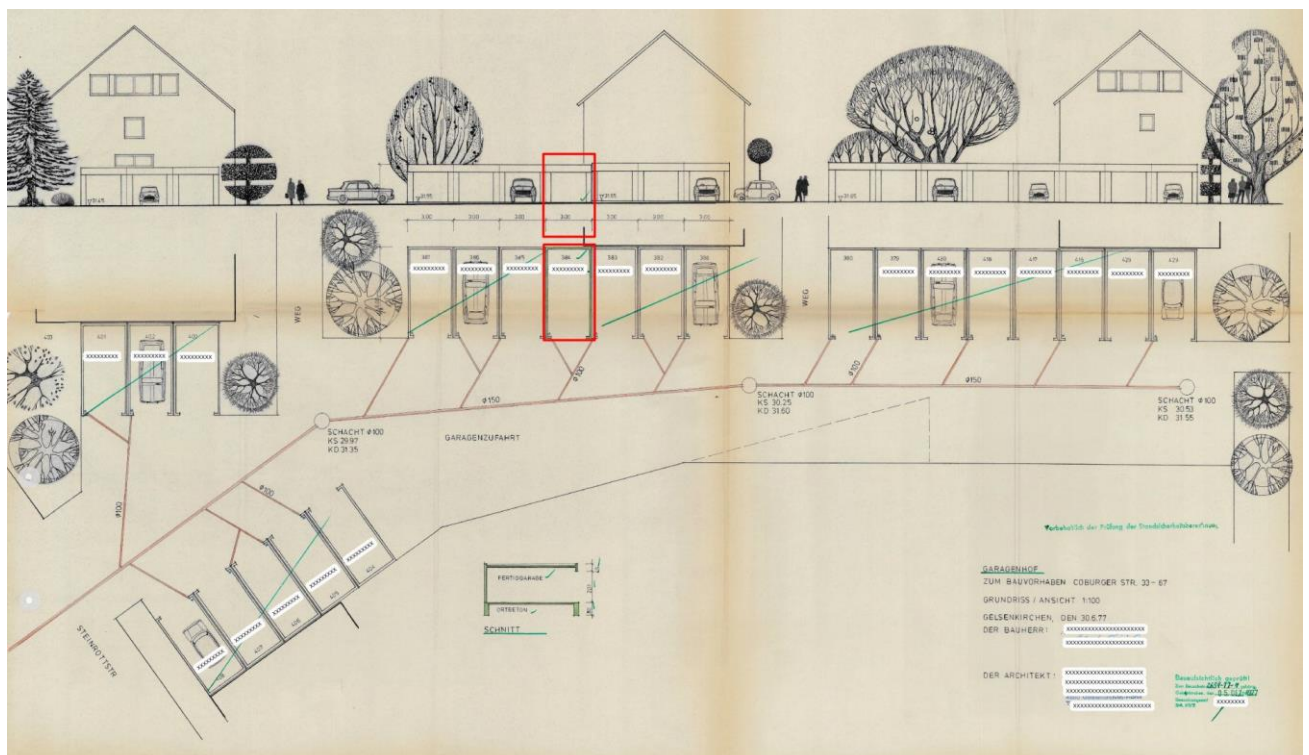
ENTWÄSSERUNG
(SIEHE BAUBESCHREIBUNG)
GRÖSSE DER PUNKTFUNDAMENTE
FÜR ZUL. BODENPRESSUNG $\lambda \geq 20 \text{ kp/cm}^2$
(SIEHE PRÜFBERICHT)

M 1:100

NACHBAR: _____ BAUHERR: _____
NACHBAR: _____ PLANFERTIGER: _____

Baubaufsichtlich geprüft!
Zum Bauschein 2639-77-4
Gelsenkirchen, den 05.07.2017
Baueordnungsamt
StA. 63/2

XXXXXXXXXXXXX



5.6. Wohnflächenberechnung

BERECHNUNG DER WOHNFLÄCHE (QM)

BAUVORHABEN :

Neubau Einfamilienwohnhaus
Coburger Straße 51
 4650 Gelsenkirchen-Horst
 Flur 14, Flurstück 390

BAUFHERR :

XXXXXXXXXXXX
 XXXXXXXXXXXX
 XXXXXXXXXXXX

ERDGESCHOß

- 3%

Küche	:	2,635	x	3,51	=	9,25	=	<u>8,97</u>	
Wohn- und Ess- raum	:	4,385	x	6,51	=				
	+	2,00	x	4,26	=	37,07	=	<u>35,96</u>	
WC	:	1,385	x	1,76	=	2,44	=	<u>2,37</u>	
Windfang / Garderobe	:	2,26	x	1,76	=	3,98	=	<u>3,86</u>	
Abstellschrank	:	0,50	x	1,385	=	0,69	=	<u>0,67</u>	
Flur	:	1,135	x	1,50	=				
	+	1,135	x	3,51	=	5,69	=	<u>5,52</u>	<u>57,35</u>

OBERGESCHOß

Schlafzimmer	:	3,76	x	4,385	=	16,49	=	<u>16,00</u>	
Kinderzimmer	:	2,635	x	4,385	=	11,55	=	<u>11,20</u>	
Kinderzimmer	:	5,385	x	2,51	=	13,52	=	<u>13,11</u>	
Bad	:	1,51	x	4,01	=				
	-	0,30	x	0,50	=	5,91	=	<u>5,73</u>	
Abstellraum	:	2,26	x	1,76	=	3,98	=	<u>3,86</u>	
Flur	:	1,135	x	3,51	=				
	+	1,26	x	1,625	=	6,03	=	<u>5,85</u>	<u>55,75</u>
									<u>113,10</u>
									<u>114,00</u>

Gelsenkirchen-Horst, den 26.5.1977

Der Architekt : XXXXXXXXXXXX

Bauaufsichtlich geprüft!

Zum Bauschein 2634-11-11 gehörig

Gelsenkirchen, den 05.06.1977

Bauordnungsamt XXXXXXXXXXXX

StA. 63/2