

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. BUL-0525-RMH

vom 19.05.2025

R E I H E N M I T T E L H A U S

als Einfamilienhaus genutzt
und eine Garage sowie
Miteigentumsanteile an Wegeflächen
Coburger Straße 51
45899 Gelsenkirchen



Lage / Grundstücksgröße	Stadtteil Horst, einfache bis mittlere Wohnlage / 288 m ²	
Bebauung	Reihenmittelhaus als Einfamilienhaus, II-geschossig mit vermutlich ungenehmigt ausgebautem Dachgeschoss und teilweise ausgebautem Kellergeschoss	
Baujahr	Ursprungsbaujahr 1979, Bewertungsbaujahr 1985	
Wohnfläche	ca. 113 m ²	
Besonderheiten	Die Bewertung erfolgt nach „äußerem Augenschein und Bauakte“.	
Aufteilung	konventioneller Grundriss - lt. Baugenehmigungsunterlagen: Dachgeschoss: nicht ausgebaut Erdgeschoss: Wohnen/Essen, Küche, Abst., Flur, Windfang und Gäste-WC Obergeschoss: Schlafzimmer, 2 Kinderzimmer, Bad, Flur, Abst.	
Nutzung	durch Wohnungsberechtigte	
Energetische Situation	Entsprechend des von außen erkennbaren Zustandes wird von einem bauzeittypischen nicht mehr zeitgemäßen Wärmeschutz des Gebäudes und daraus resultierenden Energiekosten ausgegangen.	
Ausstattung	Zu der Ausstattung und der Qualität des Ausbaus kann wegen der nicht erfolgten Innenbesichtigung keine Aussage gemacht werden. Vereinzelte Modernisierungsmaßnahmen und übliche Ausstattung/Instandhaltung werden unterstellt. Heizung: Gaszentralheizung (lt. Baugenehmigungsunterlagen) Fenster: Kunststoff mit Isolierverglasung und Kunststoffrollläden	
Instandhaltungszustand	Zusammenfassend ist ein weitestgehend bauzeittypischer, jedoch gepflegter und stetig instand gehaltener Zustand von außen erkennbar gewesen.	
Außenanlagen	Vorgarten als Steingarten mit geringer Anzahl an Büschen. Soweit erkennbar ist der Garten gärtnerisch gestaltet, ebenfalls teilweise als Steingarten, mit Büschen und Wegen aus Betonpflaster.	
Bemerkungen	Berücksichtigte Zu-/ Abschläge bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (boG): <ul style="list-style-type: none"> - fehlende Innenbesichtigung - 28.500 € - ausgebautes Kellergeschoss 3.000 € - Bodenwert Wege-, Garagen- und Garagenhoffläche sowie Fertiggarage 11.828 € 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	G E S A M T V E R K E H R S W E R T	271.000 €
ohne Berücksichtigung der Belastungen in Abt. II des Grundbuchs		
Einzelverkehrswerte:	Reihenmittelhaus (Flurstück 390)	259.000 €
	Garage (Flurstück 384) Boden und Garage	6.000 €
	Weg (Miteigentumsanteil Flurstück 381)	3.000 €
	Garagenhof (Miteigentumsanteil Flurstück 444)	3.000 €

Hinweis

Die Einsichtnahme in das komplette Gutachten wird angeraten!