

## REIHENMITTELHAUS

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



<b>Lage / Grundstücksgröße</b>	Stadtteil Horst, einfache bis mittlere Wohnlage / 288 m <sup>2</sup>
<b>Bebauung</b>	Reihenmittelhaus als Einfamilienhaus, II-geschossig mit vermutlich ungenehmigt ausgebautem Dachgeschoss und teilweise ausgebautem Kellergeschoss
<b>Baujahr</b>	Ursprungsbaujahr 1979, Bewertungsbaujahr 1985
<b>Wohnfläche</b>	ca. 113 m <sup>2</sup>
<b>Besonderheiten</b>	Die Bewertung erfolgt nach „äußerem Augenschein und Bauakte“.
<b>Aufteilung</b>	konventioneller Grundriss - lt. Baugenehmigungsunterlagen: Dachgeschoss: nicht ausgebaut Erdgeschoss: Wohnen/Essen, Küche, Abst., Flur, Windfang und Gäste-WC Obergeschoss: Schlafzimmer, 2 Kinderzimmer, Bad, Flur, Abst.
<b>Nutzung</b>	durch Wohnungsberechtigte
<b>Energetische Situation</b>	Entsprechend des von außen erkennbaren Zustandes wird von einem bauzeittypischen nicht mehr zeitgemäßen Wärmeschutz des Gebäudes und daraus resultierenden Energiekosten ausgegangen.
<b>Ausstattung</b>	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
<b>Instandhaltungszustand</b>	Zusammenfassend ist ein weitestgehend bauzeittypischer, jedoch gepflegter und stetig instandgehaltener Zustand von außen erkennbar gewesen.
<b>Außenanlagen</b>	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.
<b>Bemerkungen</b>	Berücksichtigte Zu-/ Abschläge bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (boG): <div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div>- fehlende Innenbesichtigung</div> <div>- 28.500 €</div> </div> <div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div>- ausgebautes Kellergeschoss</div> <div>3.000 €</div> </div> <div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div>- Bodenwert Wege-, Garagen- und Garagenhoffläche sowie Fertiggarage</div> <div>11.828 €</div> </div> <p>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</p>

<b>Ermittelter</b>	<b>GESAMTVERKEHRSWERT</b>	<b>271.000 €</b>
	ohne Berücksichtigung der Belastungen in Abt. II des Grundbuchs	
<b>Einzelverkehrswerte:</b>	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!