

EXPOSÉ ZUM VERKEHRSWERTGUTACHTEN
 Nr. IMM-0226-MFH vom 13.02.2026

MEHRFAMILIENHAUS

und mehrere Nebengebäude

Polsumer Straße 72

45896 Gelsenkirchen



Lage	Stadtteil Hassel, mittlere Wohn- und Geschäftslage
Grundstücksgröße	401 m ²
Bebauung	zweiseitig angebautes Mehrfamilienhaus, III-geschossig, unterkellert, mit ausgebautem Dachgeschoss sowie einem II-geschossigen Anbau
Baujahr	Ursprungsbaujahr ca.1913, Bewertungsbaujahr 1960
Wohnfläche	ca. 297 m ² Wohnfläche
Besonderheiten	Die Bewertung erfolgt nach äußerem Augenschein und den zur Verfügung stehenden Unterlagen. Der bauordnungsrechtliche Status ist ungeordnet und es muss von ungenehmigten Um- und Anbauten ausgegangen werden.
Aufteilung	Aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung keine Aussage möglich, auf Basis der Anzahl der Klingeln wird darauf geschlossen, dass in dem Mehrfamilienhaus je Geschoss eine Wohnung vorhanden ist. Erdgeschoss 1 Wohnung 64 m ² 1. Obergeschoss 1 Wohnung 85 m ² 2. Obergeschoss 1 Wohnung 85 m ² Dachgeschoss 1 Wohnung 63 m ²
Nutzung	augenscheinlich ungenutzt, Mietverhältnisse sind nicht bekannt, möglicher Rohertragsfaktor 10,4
Energetische Situation	Entsprechend des von außen erkennbaren Zustandes wird von einem einfachen, in Teilen ertüchtigten nicht mehr zeitgemäßen Wärmeschutz des Gebäudes und daraus resultierenden Energiekosten ausgegangen.
Ausstattung	Keine Aussage möglich, wegen der fehlenden Innenbesichtigung wird ein durchschnittlicher Ausstattungsstandard unterstellt. Fenster Kunststoff mit Isolierverglasung, Dachflächenfenster, Holzfenster mit Einfachverglasung Informationen zu der Heizung liegen nicht vor / Gas-Zentralheizung mit Brennwerttechnik - Annahme Bäder mit Dusche, Stand-WC mit Aufputzspülkasten, Waschtisch mit Kalt-/Warmwasser - Annahme
Instandhaltungszustand	Von außen war ein ursprünglicher vernachlässigter Zustand erkennbar - auch für Innen anzunehmen.
Außenanlagen	Zugang zum Hinterhof und zum Eingang mit einen Sektionaltor mit Schlupftür, begeh- und befahrbaren Flächen sind mit Betonplatten befestigt.
Bemerkungen	Berücksichtigte Zu-/Abschläge bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (boG): - fehlende Innenbesichtigung / Altmerkmale und Schäden - 84.350 € - Altlastenverdachtsfläche - 9.200 €

Ermittelter VERKEHRSWERT 150.000 €

Hinweis Die Einsichtnahme in das komplette Gutachten wird angeraten!