

MEHRFAMILIENHAUS

Devensstraße 101
 45899 Gelsenkirchen



Lage	Stadtteil Horst, mittlere Wohnlage															
Grundstücksgröße	227 m ²															
Bebauung	zweiseitig angebautes Mehrfamilienhaus aus der Gründerzeit mit 5 Wohnungen (gem. Planunterlagen), III-geschossig, unterkellert, mit ausgebautem Dachgeschoss															
Baujahr	Ursprungsbaujahr 1907															
Wohnfläche	ca. 370 m ² Wohnfläche															
Besonderheiten	Das Mehrfamilienhaus ist vor längerer Zeit versiegelt worden. Grund und Zeitpunkt der Versiegelung sind nicht bekannt. Die Bewertung erfolgt nach äußerem Augenschein und Bauakte.															
Aufteilung	<table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 30%;">Erdgeschoss</td> <td style="width: 30%;">Wohnung 1</td> <td style="width: 40%;">ca. 59,95 m²</td> </tr> <tr> <td>Erdgeschoss</td> <td>Wohnung 2</td> <td>ca. 31,25 m²</td> </tr> <tr> <td>1. Obergeschoss</td> <td>Wohnung 3</td> <td>ca. 97,67 m²</td> </tr> <tr> <td>2. Obergeschoss</td> <td>Wohnung 4</td> <td>ca. 97,67 m²</td> </tr> <tr> <td>Dachgeschoss</td> <td>Wohnung 5</td> <td>ca. 84,91 m²</td> </tr> </table>	Erdgeschoss	Wohnung 1	ca. 59,95 m ²	Erdgeschoss	Wohnung 2	ca. 31,25 m ²	1. Obergeschoss	Wohnung 3	ca. 97,67 m ²	2. Obergeschoss	Wohnung 4	ca. 97,67 m ²	Dachgeschoss	Wohnung 5	ca. 84,91 m ²
Erdgeschoss	Wohnung 1	ca. 59,95 m ²														
Erdgeschoss	Wohnung 2	ca. 31,25 m ²														
1. Obergeschoss	Wohnung 3	ca. 97,67 m ²														
2. Obergeschoss	Wohnung 4	ca. 97,67 m ²														
Dachgeschoss	Wohnung 5	ca. 84,91 m ²														
Nutzung	leerstehend, ungenutzt und auch nicht nutzbar															
Energetische Situation	Zur Bewertung lag kein Energieausweis vor.															
Ausstattung	Zu dem Ausbau und der Ausstattung können keine Aussagen getroffen werden, da keine Innenbesichtigung zugelassen wurde. Auf Basis der äußeren Eindrücke kann davon ausgegangen werden, dass in dem Gebäude mit einem Um- und Ausbau begonnen, dieser jedoch nicht fertiggestellt wurde. Teilweise fehlen die Fenster und die Dachluken stehen offen, sodass bereits über einen längeren Zeitraum Regenwasser in das Gebäude eindringen konnte.															
Instandhaltungszustand	Von außen ist ein überdurchschnittlich schlechter Zustand in einem nicht bewohnbaren Gebäude erkennbar gewesen.															
Außenanlagen	Hoffläche, kein Garten															
Bemerkungen	Hier wird aufgrund der Eindrücke bei der Ortsbesichtigung (eingeschränkter Umfang) der Abbruch der baulichen Anlagen als wirtschaftlichste Lösung angesehen.															

Ermittelter	VERKEHRSWERT	106.000 €
--------------------	---------------------	------------------

Hinweis Die Einsichtnahme in das komplette Gutachten wird angeraten!