

**EXPOSÉ ZUM VERKEHRSWERTGUTACHTEN**  
 Nr. GEB-0125-MFH vom 09.01.2025

**MEHRFAMILIENHAUS**

mit 6 Wohnungen  
 Spanenkamp 35 a  
 45699 Herten



<b>Lage / Grundstücksgröße</b>	Stadtteil Herten-Mitte, einfache bis mittlere Wohnlage / 562 m <sup>2</sup>		
<b>Bebauung</b>	zweiseitig angebautes Mehrfamilienhaus, III-geschossig mit nicht ausgebautem Dachgeschoss		
<b>Baujahr</b>	1957, Bewertungsbaujahr 1979		
<b>Wohnfläche</b>	ca. 354 m <sup>2</sup> Wohnfläche		
<b>Aufteilung</b>	Wohnung Erdgeschoss	links 62,52 m <sup>2</sup>	rechts 55,62 m
	Wohnung 1. Obergeschoss	links 62,52 m <sup>2</sup>	rechts 55,62 m
	Wohnung 2. Obergeschoss	links 62,52 m <sup>2</sup>	rechts 55,62 m
<b>Nutzung</b>	1 Wohnung durch Mieter, 1 Wohnung durch Miteigentümerin, 4 Wohnungen ungenutzt/unvermietet		
<b>Energetische Situation</b>	Entsprechend der Gebäudeausstattung wird von einem einfachen in Teilen ertüchtigten Wärmeschutz des Gebäudes mit daraus resultierenden Energiekosten ausgegangen		
<b>Ausstattung</b>	Heizung Gas, Warmwasser über Gasthermen (Heizen und Brauchwasser) Fenster Kunststoff mit Isolierverglasung Die Wohnungen lassen sich in 3 Kategorien unterteilen: <u>Umbau</u> : leerstehend und der Ausbau ist teilweise demontiert. <u>Standardwohnungen</u> : wurden vor längerer Zeit überarbeitet und erfüllen zum Wertermittlungsstichtag noch einfache/normale Anforderungen an Wohnraum. Bei Neuvermietung wären Investitionen ratsam. <u>Modernisierte Wohnungen</u> : wurden in jüngerer Vergangenheit aufgearbeitet (Bäder modernisiert und Küchenanschlüsse/Fliesenspiegel auf aktuellen Stand gebracht).		
<b>Instandhaltungszustand</b>	Zusammenfassend ist ein weitestgehend uneinheitlicher Zustand (teils modernisiert/bauzeittypisch/Instandsetzungsbedarf) erkennbar gewesen.		
<b>Außenanlagen</b>	Gartenbereich mit Garagen und Nebengebäude sowie einer Rangierfläche aus Asphalt. Die Gartenfläche hat keine Aufenthaltsqualität. Überdurchschnittlich tiefer Vorgarten, begeh- und befahrbare Flächen mit Betonplatten befestigt. Die verbleibenden Flächen sind vernachlässigt.		
<b>Bemerkungen</b>	Berücksichtigte Zu-/Abschläge bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (boG): - Altmerkmale und Schäden <span style="float: right;">- 34.000 €</span> - Wärmedämmung Dach <span style="float: right;">- 10.140 €</span> - Rückbau Anbau Fertiggargaragen <span style="float: right;">- 2.500 €</span> - Sonderwert Leerstandsdifferenzen <span style="float: right;">- 10.078 €</span>		

<b>Ermittelter</b>	<b>VERKEHRSWERT</b>	<b>455.000 €</b>
(ohne Berücksichtigung der Belastungen in Abteilung II. des Grundbuchs)		

**Hinweis** Die Einsichtnahme in das komplette Gutachten wird angeraten!