

Dipl.-Ing. Norbert Funcke
Sachverständiger für die Bewertung
von bebauten und unbebauten Grundstücken



Amtsgericht Recklinghausen
Geschäftszeichen: 22 K 009/24

Unterstraße 14 in 45659 Recklinghausen
(Mehrfamilienhaus mit gewerblichem Bereich)

a) Verkehrswert des bebauten Erbbaurechts
b) Verkehrswert des Erbbaugrundstücks

Zu a) **Anmerkung:** Eine Innenbesichtigung konnte nicht erfolgen.

Erbbaurecht: für die Dauer von 99 Jahren ab dem 22.10.1986

Erbbauzins: 1.246.60 € jährlich

Wohnlage: normal

Baujahr: vor 1900

Grundstücksgröße: 1.705 m²

Wohnfläche: ca. 265 m²

Nutzfläche: ca. 264 m²

Aufteilung:

Wohnflächen

EG Wohnung 1: Diele, Bad, Abstellraum, Schlafzimmer, Wohnzimmer und Küche

Wohnfläche: ca. 47 m²

EG Wohnung 2: Diele, Bad, Schlafzimmer, Wohnzimmer und Küche

Wohnfläche: ca. 45 m²

OG Wohnung 3: Diele, Bad, Abstellraum, Schlafzimmer, Wohnzimmer und Küche

Wohnfläche: ca. 47 m²

OG Wohnung 4: Diele, Bad, Schlafzimmer, Wohnzimmer und Küche

Wohnfläche: ca. 45 m²

DG Wohnung 5: Diele, Bad, Schlafzimmer, 2 Kinderzimmer Wohnraum und Küche

Wohnfläche: ca. 81 m²

Nutzflächen

Erdgeschoss: Atelier 1, Abstellraum, Flur, WC, Atelier 2, Tenne und Flur

Obergeschoss: Atelier 2 und Atelier 3

Außenwandflächen: Holzfachwerk mit Ziegelsteinausfachungen vermutlich mit hinterliegender Wärmedämmung

Dach: Satteldach in Holzkonstruktion mit roten Ziegeln eingedeckt, Rinnen und Fallrohre in Zinkblech

Fenster: Holzsparsenfenster mit Isolierverglasung

Böden: vermutlich Estrich- und Holzfußböden

Sanitär: vermutlich Bäder mit Wanne bzw. Dusche

Heizung: vermutlich Gaszentralheizung

Bemerkungen: Das Wohnhaus und die Garagen befinden sich in einem äußerlich guten Unterhaltungszustand. Bei der Ortsbesichtigung waren äußerlich geringfügige Baumängel und –schäden ersichtlich:

Verkehrswert: 520.000, -- €

Zu b)

Wohnlage: normal

Grundstücksgröße: 1.705 m²

Verkehrswert: 210.000, -- €

Hinweis: Diese Beschreibung stellt nur einen unvollständigen Überblick über die hier in Rede stehenden Objekte dar. Daher ist dem Interessenten eine Einsichtnahme in das komplette Gutachten angeraten!