

**DREIFAMILIENHAUS**

und eine Garagenzeile  
 Andreasstraße 30  
 45661 Recklinghausen



<b>Lage</b>	Stadtteil Hochlarmark, mittlere Wohnlage		
<b>Grundstücksgröße</b>	580 m <sup>2</sup>		
<b>Bebauung</b>	Dreifamilienhaus I-geschossig mit ausgebautem Dachgeschoss sowie einem I-geschossigen Anbau		
<b>Baujahr</b>	Ursprungsbaujahr ca.1910, Bewertungsbaujahr 1970		
<b>Wohnfläche</b>	ca. 172 m <sup>2</sup>		
<b>Aufteilung</b>	Erdgeschoss zwei kleine schlauchartige Wohnungen, Dachgeschoss normaler Grundriss		
	Wohnung Erdgeschoss rechts	2 Zimmer, Flur, Küche, Bad	ca. 51 m <sup>2</sup>
	Wohnung Erdgeschoss links	2 Zimmer, Flur, Küche, Bad	ca. 52 m <sup>2</sup>
	Wohnung Dachgeschoss	3 Zimmer, Flur, Küche, Bad, Abstellen	ca. 69 m <sup>2</sup>
<b>Nutzung</b>	überwiegend vermietet		
<b>Energetische Situation</b>	Entsprechend der Gebäudeausstattung wird von einem einfachen Wärmeschutz des Gebäudes mit daraus resultierenden Energiekosten ausgegangen.		
<b>Ausstattung</b>	einfacher Standard /Ausbau der Wohnungen uneinheitlich /Fenster Kunststoff mit Isolierverglasung/Einfachverglasung (unterschiedliche Baujahre 1983 bis 2015), Glasbausteine Ötzentralheizung, Warmwasser dezentral über Elektrodurchlauferhitzer Wohnung EG re: vor ca. 10 Jahren überarbeitet, jedoch schon wieder überdurchschnittlich verwohnt Wohnung EG li: in einem Ausstattungszustand aus den 1980er Jahren, Bad ca. 1970er Jahre Wohnung DG: vor ca. 10 Jahren überarbeitet und erfüllt die aktuellen Anforderungen an Wohnraum.		
<b>Instandhaltungszustand</b>	Zusammenfassend waren ein uneinheitlicher Zustand der Wohnungen und ein instandsetzungsbedürftiger Zustand des Kellers und der Abstellräume im Erdgeschoss erkennbar		
<b>Außenanlagen</b>	Vorgarten: leicht ungepflegt, kleine Flächen mit Büschen. Garten: insgesamt verwildert, hier ist eine Neuanlage erforderlich. Die Garagenzufahrt und die Zuwegung sind mit Betonpflaster befestigt.		
<b>Bemerkungen</b>	Berücksichtigte Zu-/Abschläge bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (boG):		
	- Altmerkmale und Schäden		- 39.000 €
	- Risiko fehlende Genehmigungsunterlagen		- 8.500 €

<b>Ermittelter</b>	<b>VERKEHRSWERT</b>	<b>230.000 €</b>
--------------------	---------------------	------------------

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