

EXPOSÉ ZUM VERKEHRSWERTGUTACHTEN
Nr. IMM-1225-WGH vom 02.12.2025

WOHN- UND GESCHÄFTSHAUS

mit 6 Wohnungen und 1 Gewerbeeinheit
Bochumer Straße 46
45661 Recklinghausen



Lage	Stadtteil Süd, Straßenecklage, einfache Wohnlage und einfache Gewerbelage		
Grundstücksgröße	221 m ²		
Bebauung	einseitig angebautes Wohn- und Geschäftshaus, IV-geschossig mit Mansardgeschoss		
Baujahr	Ursprungsbaujahr ca.1906, Bewertungsbaujahr 1985		
Wohn-/Nutzungsfläche	ca. 322 m ² Wohnungsfläche, ca. 122 m ² Nutzungsfläche		
Besonderheiten	Das Wohn- und Geschäftshaus ist nicht bewohnbar (Nutzungsuntersagung) bzw. wirtschaftlich nutzbar.		
Aufteilung	Wohnungen sind leicht kompromissbehaftet geschnitten, gewerbliche Einheit ist einfach konzipiert		
	Erdgeschoss	Gastronomie	122,33 m ²
	1. Obergeschoss	2 Wohnungen	(36,14 m ² und 73,19 m ²)
	2. Obergeschoss	2 Wohnungen	(36,14 m ² und 73,19 m ²)
	Mansarde	2 Wohnungen	(34,64 m ² und 68,69 m ²)
Nutzung	das Mietverhältnis der Gewerbeeinheit wurde vom Zwangsverwalter gekündigt		
Energetische Situation	Entsprechend der Gebäudeausstattung wird von einem einfachen Wärmeschutz des Gebäudes mit daraus resultierenden Energiekosten ausgegangen.		
Ausstattung	einfacher defekter, teils zerstörter, nicht nutzbarer Zustand, muss in vielen Bereichen instandgesetzt bzw. überarbeitet werden und erfüllt nur noch einfache Anforderungen an Wohnraum Heizung Fernwärme, Warmwasser dezentral über Durchlauferhitzer, Untertischgerät Fenster Kunststoff mit Isolierverglasung, teils nachgerüstete Rollläden, im Erdgeschoss (elektrisch) Bäder mit Wanne oder Dusche, Stand-WC mit Aufsatzspülkasten, Waschtisch mit Kalt- /Warmwasser		
Instandhaltungszustand	Zusammenfassend war bei der Ortsbesichtigung ein nicht mehr bewohnbarer Zustand erkennbar.		
Außenanlagen	begeh- und befahrbaren Flächen mit Waschbetonplatten und Asphalt befestigt und befinden sich in einem Instandsetzungsbedürftigen Zustand, nennenswerte Grünflächen sind nicht vorhanden.		
Bemerkungen	Berücksichtigte Abschläge bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (boG): - Altmerkmale und Schäden - 399.888 €		

Ermittelter	VERKEHRSWERT	100.000 €
(ohne Berücksichtigung der Belastungen in Abteilung II. des Grundbuchs)		

Hinweis Die Einsichtnahme in das komplette Gutachten wird angeraten!