

EXPOSÉ ZUM VERKEHRSWERTGUTACHTEN
 Nr. GOM-0224-WGH vom 21.02.2024



WOHN- UND GESCHÄFTSHAUS

mit 3 Wohnungen und 1 Ladenlokal

Ewaldstraße 18

45699 Herten

Lage	Stadtteil Herten-Mitte, zentrale Geschäftslage, einfache bis mittlere Wohnlage
Grundstücksgröße	289 m ²
Bebauung	Wohn- und Geschäftshaus, II-geschossig mit vermutlich teilw. ausgebautem Dachgeschoss zur Ewaldstraße, I bis III-geschossig mit Satteldach zum Pastoratsweg sowie einem II-geschossigen Anbau
Baujahr	Ursprungsbaujahr ca. 1894, Bewertungsbaujahr 1969
Wohnfläche/Nutzfläche	ca. 276 m ² Wohnfläche, ca. 173 m ² Nutzfläche
Besonderheiten	Die Bewertung erfolgt nach äußerem Augenschein und den zur Verfügung stehenden Unterlagen.
Aufteilung	3 Wohneinheiten, 1 Gewerbeeinheit Erdgeschoss: Ladenlokal, Lager Im Erdgeschoss findet augenscheinlich teilw. eine unzulässige Wohnnutzung statt. Obergeschoss: 1 Wohnung, 1 nicht abgeschlossene Wohnung Dachgeschoss: 1 Wohnung vermutlich teilweise ausgebaut
Nutzung	durch Mieter
Energetische Situation	Eine Beurteilung der energetischen Situation ist aufgrund der geringen Datenlage nicht möglich.
Ausstattung	Es können hier keine Aussagen getroffen werden, da keine Innenbesichtigung zugelassen wurde. Es werden ein bauzeittypischer Zustand bzw. ein durchschnittlicher Ausstattungsstandard unterstellt. Fenster Kunststoff mit Isolierverglasung, teilweise mit Rollläden.
Instandhaltungszustand	Zusammenfassend ist ein uneinheitlicher Zustand erkennbar gewesen, übliche Instandhaltung wird unterstellt.
Außenanlagen	Die begeh- und befahrbaren Flächen sind mit Beton befestigt.
Bemerkungen	Berücksichtigte Abschläge bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (boG): - fehlende Innenbesichtigung - 63.000 € - weitere Marktanpassung - 21.000 €

Ermittelter	GESAMTVERKEHRSWERT	336.000 €
	(ohne Berücksichtigung der Belastungen in Abteilung II. des Grundbuchs)	
	Einzelverkehrswerte:	
	Flurstück Nr. 215	318.300 €
	Flurstück Nr. 216	17.700 €

Hinweis Die Einsichtnahme in das komplette Gutachten wird angeraten!