Amtsgericht Recklinghausen, Geschäfts-Nr. **022 K 031/24**

E X P O S É Z U M V E R K E H R S W E R T G U T A C H T E N

Nr. KES-0625-DHH **vom 30.06.2025**

D O P P E L H A U S H Ä L F T E

als Zweifamilienhaus genutzt
mit Nebengebäuden
Zechenstraße 56 a
45711 Datteln

Lage / Grundstücksgröße	Stadtteil Dümmer, einfache bis mittlere Wohnlage / 482 m²
Bebauung	Doppelhaushälfte I-geschossig mit ausgebautem Dachgeschoss und ungenehmigter Weise ausgebautem Spitzboden, aktuell als Zweifamilienhaus genutzt / Garage und unzulässige Nebengebäude
Baujahr	Ursprungsbaujahr 1915, Bewertungsbaujahr 1965
Wohnfläche	ca. 111 m² / Erdgeschoss ca. 58 m², Dachgeschoss ca. 53 m² (ohne Spitzboden)
Allgemein	In Bezug auf die Aufteilung und Größe entspricht das Zweifamilienhaus gemäß heutigen Anforderungen eher einem Einfamilienhaus.
Besonderheiten	Die Bewertung erfolgt nach äußerem Augenschein, den zur Verfügung stehenden Unterlagen und Erkenntnissen aus dem Gutachten aus 2019.
Aufteilung	konventionell und funktional geschnittene Grundrisse Erdgeschoss — Wohnung 1 (2 Zimmer, Küche, Bad), kein direkter Zugang zum Garten Dachgeschoss — Wohnung 2 (2 Zimmer, Küche, Bad), kein Balkon Spitzboden — ausgebaut (gehört zur Dachgeschosswohnung)
Nutzung	Erdgeschosswohnung augenscheinlich durch die Miteigentümerin Vermutlich steht die Dachgeschosswohnung leer. Mietverhältnisse sind nicht bekannt.
Energetische Situation	Entsprechend der Gebäudeausstattung wird von einem bauzeittypischen Wärmeschutz des Gebäudes mit daraus resultierenden Energiekosten ausgegangen.
Ausstattung	**gemäß Gutachten aus 2019:** einfacher bis mittlerer Standard Heizung Gas, Warmwasserbereitung über die Heizung / Fenster Kunststoff mit Isolierverglasung Bäder: einfache Ausstattung, Dusche, Stand-WC mit Druckspüler, Waschbecken - Erdgeschoss nicht mehr zeitgemäßer Standard, Dachgeschoss zweckmäßiger Standard
Instandhaltungszustand	Die Doppelhaushälfte befindet sich nach äußeren Augenschein weitestgehend in einem altersgerechten Zustand mit einer Tendenz zu einem Instandhaltungs- und Investitionsstau.
Außenanlagen	Vorgarten: Begeh-/ befahrbare Flächen mit Betonpflaster, verbleibende Flächen mit Gestaltungsgrün. Garten gem. Altgutachten gärtnerisch gestaltet, teilweise alter Baumbestand, mehrere Nebengebäude
Bemerkungen	Berücksichtigte Abschläge bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (boG): - fehlende Innenbesichtigung — - 24.300 € - Rückbaukosten Gartenhütte und Carport — - 2.500 €

Ermittelter	**V E R K E H R S W E R T**	**216.000 €**

Hinweis Die Einsichtnahme in das komplette Gutachten wird angeraten!

DIPL.-ING. DIPL.WIRT-ING. VEIT TETTENBORN - Gudrunstraße 1a, 45770 Marl

VON DER ARCHITEKTENKAMMER ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER SACHVERSTÄNDIGER FÜR DIE BEWERTUNG VON BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN