

MEHRFAMILIENHAUS

mit 4 Wohnungen

Auf der Jungfernheide 1

45661 Recklinghausen



Lage / Grundstücksgröße	Stadtteil Süd, einfache Wohnlage / 565 m ²		
Bebauung	einseitig angebautes Mehrfamilienhaus mit 4 Wohneinheiten, II-geschossig, unterkellert mit ausgebautem Dachgeschoss		
Baujahr	ca. 1953, Bewertungsbaujahr 1975		
Wohnfläche	ca. 285 m ²		
Besonderheiten	Die Ausstattung in den vermieteten Wohnungen stammt überwiegend aus der Bauzeit und erfüllt nicht mehr die Anforderungen an zeitgemäßen Wohnraum, die eigengenutzte Wohnung erfüllt in Teilen aktuelle Anforderungen.		
Aufteilung	Wohnung Erdgeschoss	rechts	ca. 53 m ²
	Wohnung Erdgeschoss	links	ca. 51 m ²
	Wohnung Obergeschoss	rechts	ca. 53 m ²
	Wohnung Obergeschoss	links/ Dachgeschoss	ca. 128 m ²
Nutzung	3 Wohnungen sind vermietet, 1 Wohnung und die Garage werden von der Miteigentümerin genutzt Rohertragsfaktor 15,49		
Energetische Situation	Entsprechend der Gebäudeausstattung wird von einem einfachen in Teilen ertüchtigten Wärmeschutz des Gebäudes mit daraus resultierenden Energiekosten ausgegangen.		
Ausstattung	einfacher Standard / Fenster Kunststoff mit Isolierverglasung (uneinheitlich), teilw. Kunststoff-Rollläden Gaszentralheizung, Warmwasser über Gasdurchlauferhitzer, elektrischen Durchlauferhitzer, Gastherme Bäder: Wanne, wandhängendes WC mit Unterputzpülkasten oder Stand-WC mit Aufsatzpülkasten, Waschtisch mit Kalt- und Warmwasser - bauzeittypischer Zustand		
Instandhaltungszustand	Zusammenfassend war ein uneinheitlicher, überwiegend einfacher, teils schadhafter Zustand erkennbar.		
Außenanlagen	Vorgarten besteht aus einer rudimentär gestalteten Rasenfläche, der Garten besteht aus einer zentralen Rasenfläche mit Pflanzbeeten und Bäumen am Randbereich.		
Bemerkungen	Berücksichtigte Zu-/Abschläge bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (boG): - Altmerkmale und Schäden - 22.000 € - reduzierte Nutzungsdauer Garage - 2.200 €		

Ermittelter	VERKEHRSWERT	315.000 €
--------------------	---------------------	------------------

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