

REIHENMITTELHAUS

als Einfamilienhaus genutzt
 und eine Garage
 Herner Straße 50
 45699 Herten



Lage	Stadtteil Herten Süd-Ost, einfache bis mittlere Wohnlage
Grundstücksgröße	153 m ²
Bebauung	Reihenmittelhaus als Einfamilienhaus, 3-geschossig mit teilw. nicht ausgebautem 2. Obergeschoss
Baujahr	2008
Wohnfläche	ca. 117 m ² und ca. 22 m ² Nutzfläche (Technik und Dachraum)
Besonderheiten	Das Reihenmittelhaus ist nicht unterkellert.
Aufteilung	klassischer Grundriss: Erdgeschoss: Diele/Gard., Gäste-WC, Wohnen/Essen/Kochen, Terrasse 1. Obergeschoss: Flur, Bad, Schlafen, Abstellen, Kind 2. Obergeschoss: Flur, Kind, Technik, Dachraum
Nutzung	durch Eigentümer
Energetische Situation	Entsprechend der Gebäudeausstattung wird von einem zeitgemäßen bzw. bauzeittypischen Wärmeschutz des Gebäudes mit daraus resultierenden Energiekosten ausgegangen.
Ausstattung	mittlerer Standard / Heizung Gas, Warmwasser über die Heizung, im Erdgeschoss Fußbodenheizung Fenster Kunststoff mit Isolierverglasung und überwiegend elektrischen Rollläden Oberböden Teppich, Fliesen, Beton (Dachraum) Gäste WC: wandhängendes WC mit Unterputzspülkasten, Waschtisch mit Kalt- und Warmwasser Bad: wandhängendes WC mit Unterputzspülkasten, Waschtisch mit Kalt- und Warmwasser, Dusche, Wanne
Instandhaltungszustand	Zusammenfassend war ein weitestgehend gepflegter und instandgehaltener Zustand erkennbar.
Außenanlagen	Kein Vorgarten, das Einfamilienhaus grenzt direkt an den Gehsteig an. Der Garten besteht aus einer zentralen Rasenfläche mit Pflanzbeeten am Randbereich.
Bemerkungen	Berücksichtigte Zu-/Abschläge bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (boG): - Garage + 10.000 € - Abschlag fehlende Erschließung Garage - 7.500 €

Ermittelter	GESAMTVERKEHRSWERT	342.000 €
	Einzelverkehrswerte: Reihenmittelhaus	339.500 €
	Garage	2.500 €

Hinweis Die Einsichtnahme in das komplette Gutachten wird angeraten!