

EXPOSÉ ZUM VERKEHRSWERTGUTACHTEN
 Nr. AHR-0225-EFH vom 03.02.2025

EINFAMILIENHAUS

Wichernstraße 6
 45701 Herten



Lage	Stadtteil Westerholt, gute Wohnlage						
Grundstücksgröße	785 m ²						
Bebauung	freistehendes Einfamilienhaus, I-II-geschossig mit ausgebautem Dachgeschoss, bauzeittypische asymmetrische Dachkonstruktion - Traufseite I-geschossig, Gartenseite II-geschossig						
Baujahr	Ursprungsbaujahr 1974, Bewertungsbaujahr 1976						
Wohnfläche	ca. 161 m ²						
Aufteilung	<table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 30%;">Erdgeschoss</td> <td>Diele, Wohnen, Essen, Küche; Gäste-WC, Arbeitsraum</td> </tr> <tr> <td>Dachgeschoss</td> <td>Diele, Bad, 3 Schlafräume, Balkon</td> </tr> <tr> <td>Spitzboden</td> <td>nicht ausgebaut und auch nicht ausbaufähig</td> </tr> </table>	Erdgeschoss	Diele, Wohnen, Essen, Küche; Gäste-WC, Arbeitsraum	Dachgeschoss	Diele, Bad, 3 Schlafräume, Balkon	Spitzboden	nicht ausgebaut und auch nicht ausbaufähig
Erdgeschoss	Diele, Wohnen, Essen, Küche; Gäste-WC, Arbeitsraum						
Dachgeschoss	Diele, Bad, 3 Schlafräume, Balkon						
Spitzboden	nicht ausgebaut und auch nicht ausbaufähig						
Nutzung	durch die Eigentümer						
Energetische Situation	Ein Energieausweis liegt nicht vor. Eine abschließende Beurteilung ist daher nicht möglich.						
Ausstattung	<p>mittlerer bis guter Standard / Heizung Fernwärme, Warmwasser zentral über die Heizung Fenster Kunststoff mit Isolierverglasung und manuellen und elektrischen Rollläden Oberböden Fliesen, Laminat, Parkett, Naturstein Bad: Wanne, bodengleiche Dusche wandhängendes WC mit Unterputzpülkasten, Waschtisch mit Kalt- und Warmwasser. Gäste-WC: wandhängendes WC mit Unterputzpülkasten, Waschtisch mit Kalt- und Warmwasser.</p>						
Instandhaltungszustand	Zusammenfassend ist ein uneinheitlicher (altersgerechter, teils modernisierter, teils instandsetzungsbedürftiger) Zustand erkennbar gewesen.						
Außenanlagen	Vorgarten wird überwiegend als Garagenzufahrt genutzt, verbleibende Flächen als Steingarten gestaltet. Der Garten besteht aus einer zentralen Rasenfläche mit Pflanzbeeten am Randbereich.						
Bemerkungen	<p>Berücksichtigte Zu-/Abschläge bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (boG):</p> <table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 80%;">- Altmerkmale und Schäden</td> <td style="text-align: right;">- 18.500 €</td> </tr> <tr> <td>- Risiko ungenehmigter An- und Umbauten</td> <td style="text-align: right;">- 7.500 €</td> </tr> <tr> <td>- Bodenwert Erschließung</td> <td style="text-align: right;">+ 5.700 €</td> </tr> </table> <p>Lasten und Beschränkungen aus Abt. II des Grundbuchs sind im Gutachten dargestellt, bei der Bewertung aber nicht berücksichtigt. Werthöhe und Verwendung obliegen dem Gericht.</p>	- Altmerkmale und Schäden	- 18.500 €	- Risiko ungenehmigter An- und Umbauten	- 7.500 €	- Bodenwert Erschließung	+ 5.700 €
- Altmerkmale und Schäden	- 18.500 €						
- Risiko ungenehmigter An- und Umbauten	- 7.500 €						
- Bodenwert Erschließung	+ 5.700 €						

Ermittelter	GESAMTVERKEHRSWERT	432.000 €
	ohne Berücksichtigung der Belastungen in Abt. II des Grundbuchs	
	Einzelverkehrswerte: 1 bebautes Grundstück (Blatt 10616)	426.300 €
	Erschließungsfläche (Blatt 10619)	5.700 €

Hinweis Die Einsichtnahme in das komplette Gutachten wird angeraten!