

EXPOSÉ ZUM VERKEHRSWERTGUTACHTEN
 Nr. FUN-0725-DHH vom 29.07.2025

DOPPELHAUSHÄLFTE

als Zweifamilienhaus genutzt
 mit mehreren Nebengebäuden
 Eichenstraße 46
 45711 Datteln



Lage	Stadtteil Hötting, mittlere Wohnlage
Grundstücksgröße	584 m²
Bebauung	Doppelhaushälfte als Zweifamilienhaus, II-geschossig mit teilweise ausgebautem Dachgeschoss und mehreren Nebengebäuden
Baujahr	Ursprungsbaujahr 1965, Bewertungsbaujahr 1970
Wohn-/Nutzungsfläche	ca. 171 m Wohnfläche, ca. 13 m² Nutzungsfläche
Aufteilung	Es handelt sich um eine bauzeittypische Doppelhaushälfte/Zweifamilienhaus je Geschoss eine etwa identisch geschnittene Wohnung im Dachgeschoss ein einzelnes Zimmer und ein weiteres Bad – keiner Wohnung zugeordnet
Nutzung	Erdgeschosswohnung ungenutzt, Obergeschosswohnung vermietet
Energetische Situation	Entsprechend der Gebäudeausstattung wird von einem einfachen nicht mehr zeitgemäßen Wärmeschutz des Gebäudes und einer in Teilen modernisierten Gebäudetechnik mit daraus resultierenden Energiekosten ausgegangen.
Ausstattung	Die Ausstattung stammt überwiegend aus der Bauzeit und erfüllt in Teilen nicht mehr die Anforderungen an zeitgemäßen Wohnraum. Dies betrifft insbesondere die technische Ausstattung, die Holzfenster und in Teilen die Bäder. Heizung Fernwärme, Fernheizung mit Warmwasserspeicher in einem neuwertigen Zustand
Instandhaltungszustand	Insgesamt handelt es sich um eine zweckmäßige und überwiegend bauzeittypische Doppelhaushälfte mit geringen in die Jahre gekommenen Modernisierungsmaßnahmen.
Außenanlagen	Der Garten besteht aus einer zentralen Rasenfläche mit zentralen Pflanzbereichen und Pflanzbeeten am Randbereich. Auf dem Grundstück älterer Baumbestand, Palmen und befestigte Bootabstellfläche.
Bemerkungen	Berücksichtigte Zu-/Abschläge bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (boG): - Altmerkmale und Schäden - 27.000 € - Vermietungsabschlag - 18.850 €

Ermittelter	GESAMTVERKEHRSWERT	331.000 €
Einzelverkehrswerte:	Flurstück 163 - Doppelhaushälfte	306.160 €
	Flurstück 232 - Gartenfläche	24.840 €

Hinweis Die Einsichtnahme in das komplette Gutachten wird angeraten!