

EXPOSÉ ZUM VERKEHRSWERTGUTACHTEN
 Nr. NEU-1123-EFH vom 10.11.2023

EINFAMILIENHAUS

mit Einliegerwohnung
 und einer Doppelgarage
 Zehlendorfer Straße 3
 45699 Herten



Lage / Grundstücksgröße	Stadtteil Paschenberg, mittlere bis gute Wohnlage / 1.165 m ²										
Bebauung	Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung, I-geschossig mit nicht nutzbarem Dachgeschoss										
Baujahr	Ursprungsbaujahr 1962, Bewertungsbaujahr 1968, vermutliche Sanierung 1982										
Wohnfläche	ca. 181 m ² (Hauptwohnung ca. 143 m ² , Einliegerwohnung ca. 38 m ²)										
Besonderheiten	Es besteht ein Wohnungsrecht, das zum Wertermittlungsstichtag nicht ausgeübt wird.										
Aufteilung	Alle Wohnräume befinden sich im Erdgeschoss, Dachgeschoss nicht nutzbar. Hauptwohnung: Windfang, Gard., WC, Flur, Essen, Küche, Wohnen, Diele, Bad, Schlafen Einliegerwohnung: Diele, Bad, Wohnen/Schlafen, Kochen, Abstellraum										
Nutzung	Das Einfamilienhaus und die Einliegerwohnung sind vermietet.										
Energetische Situation	Entsprechend der Gebäudeausstattung wird von einem bauzeittypischen Wärmeschutz des Gebäudes und daraus resultierenden Energiekosten ausgegangen.										
Ausstattung	einfacher bis mittlerer Standard / Heizung Fernwärme, Warmwasser zentral über die Heizung Fenster Holzfenster (modernisiert 1982) mit Isolierverglasung/Bleiverglasung und manuellen Rollläden, elektrischen Rollläden / Oberböden Fliesen, Parkett Einliegerwohnung: Bad mit Stand WC mit Aufsatzspülkasten, Dusche, Wanne Hauptwohnung: Bad mit wandhängendem WC mit Unterputzspülkasten, Dusche, Wanne Gäste WC: wandhängendes WC mit Unterputzspülkasten, Waschtisch mit Kaltwasser In die Jahre gekommene und teils schadhafte Ausstattung, erfüllt nicht mehr die Anforderungen an zeitgemäßen Wohnraum. Dies betrifft insbesondere das Badezimmer und das Gäste-WC.										
Instandhaltungszustand	Zusammenfassend ist ein bauzeittypischer in Teilen schadhafter Zustand erkennbar gewesen.										
Außenanlagen	Der Garten besteht aus einer zentralen Rasenfläche mit Pflanzbereichen im Randbereich, älterem gekappten Baumbestand, einer überdurchschnittlich breiten, geschwungenen, die Gestaltung dominierenden Treppe. Das Grundstück hat eine Hanglage und wurde mit Stützmauern abgefangen.										
Bemerkungen	Berücksichtigte Zu-/Abschläge bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (boG): <table> <tr> <td>- Altmerkmale und Schäden</td><td>- 72.500 €</td></tr> <tr> <td>- weitere Marktanpassung</td><td>- 54.700 €</td></tr> <tr> <td>- aufwendige Außentreppe</td><td>+ 7.500 €</td></tr> <tr> <td>- teilweise zu Hobbyzwecken ausgebautes Kellergeschoss</td><td>+ 4.500 €</td></tr> <tr> <td>- Vermietungsabschlag</td><td>- 27.350 €</td></tr> </table> Lasten und Beschränkungen aus Abt. II des Grundbuchs sind im Gutachten dargestellt, bei der Bewertung aber nicht berücksichtigt. Werthöhe und Verwendung obliegen dem Gericht	- Altmerkmale und Schäden	- 72.500 €	- weitere Marktanpassung	- 54.700 €	- aufwendige Außentreppe	+ 7.500 €	- teilweise zu Hobbyzwecken ausgebautes Kellergeschoss	+ 4.500 €	- Vermietungsabschlag	- 27.350 €
- Altmerkmale und Schäden	- 72.500 €										
- weitere Marktanpassung	- 54.700 €										
- aufwendige Außentreppe	+ 7.500 €										
- teilweise zu Hobbyzwecken ausgebautes Kellergeschoss	+ 4.500 €										
- Vermietungsabschlag	- 27.350 €										

Ermittelter	VERKEHRSWERT	404.000 €
	(ohne Berücksichtigung der Belastungen in Abt. II des Grundbuchs)	

Hinweis Die Einsichtnahme in das komplette Gutachten wird angeraten!