

MEHRFAMILIENHAUS

mit Anbau und Nebengebäude

König-Ludwig-Straße 67

45663 Recklinghausen



Lage	Stadtteil König-Ludwig, einfache bis mittlere Wohnlage			
Grundstücksgröße	636 m²			
Bebauung	Mehrfamilienhaus mit Anbau, II-geschossig mit ausgebautem Dachgeschoss und einem I-II-geschossigen Anbau			
Baujahr	Ursprungsbaujahr ca.1890, Bewertungsbaujahr 1969			
Wohnfläche	ca. 290 m² Gesamtwohnfläche			
Aufteilung	Haupthaus:	Erdgeschoss	1 Wohnung	60,37 m²
		Dachgeschoss	1 Wohnung	59,51 m²
Aufteilung	Anbau:	Anbau links	1 Wohnung	75,06 m²
		Anbau rechts	1 Wohnung	31,86 m²
Nutzung	Eine Wohnung wird von einem Miteigentümer genutzt, ansonsten Leerstand			
Energetische Situation	Entsprechend der Gebäudeausstattung wird von einem einfachen Wärmeschutz des Gebäudes und einer in Teilen modernisierten Gebäudetechnik mit daraus resultierenden Energiekosten ausgegangen.			
Ausstattung	Wurde augenscheinlich vielfach in Eigenleistung erbracht, wirkt teils unfachmännisch. Schönheitsreparaturen und weitere Reparaturarbeiten stehen an, teils wurde der Ausbau nicht endgültig fertiggestellt. Fenster Kunststoff mit Isolierverglasung Heizung Gas, Warmwasser über Elektrodurchlauferhitzer Bäder mit Dusche oder Wanne, Stand-WC mit Aufputzpülkasten oder wandhängendem WC mit Unterputzpülkasten und Waschtisch mit Kalt und Warmwasser, teils instandsetzungsbedürftiger Zustand, teils improvisierter Zustand.			
Instandhaltungszustand	Zusammenfassend ist ein überwiegend einfacher, in Teilen schadhafter, teils wohnlich nutzbarer Zustand erkennbar gewesen			
Außenanlagen	Die Hoffläche ist teils mit Betonpflaster befestigt und teils als Rasenfläche angelegt			
Bemerkungen	Berücksichtigte Zu-/Abschläge bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (boG): - Altmerkmale und Schäden - 57.500 € - Entsorgung Gartenhaus - 1.500 € - Risiko von Beiträgen nach §8 KAG - 2.500 €			

Ermittelter	VERKEHRSWERT	253.000 €
--------------------	---------------------	------------------

Hinweis Die Einsichtnahme in das komplette Gutachten wird angeraten!