

## **MEHRFAMILIENHAUS**

mit Anbau und Nebengebäude

König-Ludwig-Straße 67

45663 Recklinghausen



|                               |                                                                                                                                                                                                                         |              |           |            |
|-------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|-----------|------------|
| <b>Lage</b>                   | Stadtteil König-Ludwig, einfache bis mittlere Wohnlage                                                                                                                                                                  |              |           |            |
| <b>Grundstücksgröße</b>       | 636 m²                                                                                                                                                                                                                  |              |           |            |
| <b>Bebauung</b>               | Mehrfamilienhaus mit Anbau, II-geschossig mit ausgebautem Dachgeschoss und einem I-II-geschossigen Anbau                                                                                                                |              |           |            |
| <b>Baujahr</b>                | Ursprungsbaujahr ca.1890, Bewertungsbaujahr 1969                                                                                                                                                                        |              |           |            |
| <b>Wohnfläche</b>             | ca. 290 m² Gesamtwohnfläche                                                                                                                                                                                             |              |           |            |
| <b>Aufteilung</b>             | Haupthaus:                                                                                                                                                                                                              | Erdgeschoss  | 1 Wohnung | 60,37 m²   |
|                               |                                                                                                                                                                                                                         | Dachgeschoss | 1 Wohnung | 59,51 m²   |
| <b>Aufteilung</b>             | Anbau:                                                                                                                                                                                                                  | Anbau links  | 1 Wohnung | 75,06 m²   |
|                               |                                                                                                                                                                                                                         | Anbau rechts | 1 Wohnung | 31,86 m²   |
| <b>Nutzung</b>                | Eine Wohnung wird von einem Miteigentümer genutzt, ansonsten Leerstand                                                                                                                                                  |              |           |            |
| <b>Energetische Situation</b> | Entsprechend der Gebäudeausstattung wird von einem einfachen Wärmeschutz des Gebäudes und einer in Teilen modernisierten Gebäudetechnik mit daraus resultierenden Energiekosten ausgegangen.                            |              |           |            |
| <b>Ausstattung</b>            | 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                                                                                                                                                                   |              |           |            |
| <b>Instandhaltungszustand</b> | 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. |              |           |            |
|                               | Zusammenfassend ist ein überwiegend einfacher, in Teilen schadhafter, teils wohnlich nutzbarer Zustand erkennbar gewesen                                                                                                |              |           |            |
|                               | Die Hofffläche ist teils mit Betonpflaster befestigt und teils als Rasenfläche angelegt                                                                                                                                 |              |           |            |
| <b>Bemerkungen</b>            | 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 €  |

|                    |                     |                  |
|--------------------|---------------------|------------------|
| <b>Ermittelter</b> | <b>VERKEHRSWERT</b> | <b>253.000 €</b> |
|--------------------|---------------------|------------------|

**Hinweis** Die Einsichtnahme in das komplette Gutachten wird angeraten!