

**DOPPELHAUSHÄLFTE**

als Zweifamilienhaus genutzt  
 und ein Garagen-/Stallgebäude  
 Engelbertstraße 15  
 45739 Oer-Erkenschwick



<b>Lage / Grundstücksgröße</b>	Stadtteil Klein-Erkenschwick, einfache bis mittlere Wohnlage / 684 m <sup>2</sup>		
<b>Bebauung</b>	Doppelhaushälfte als Zweifamilienhaus genutzt, II-geschossig mit ausgebautem Dachgeschoss		
<b>Baujahr</b>	ca. 1953, Bewertungsbaujahr 1974		
<b>Wohnfläche</b>	ca. 124 m <sup>2</sup> , ca. 31 m <sup>2</sup> sonstige Flächen (wohlich genutzt)		
<b>Besonderheiten</b>	Das Dachgeschoss wurde augenscheinlich ungenehmigter Weise zu Wohnzwecken ausgebaut.		
<b>Aufteilung</b>	teils unvorteilhafte Grundrisse, Bad EG nur über Küche erreichbar, Bad OG befindet sich im ungenehmigt ausgebauten Dachgeschoss		
	Erdgeschoss: Wohnen ca. 61 m <sup>2</sup>	Obergeschoss: Wohnen	ca. 63 m <sup>2</sup>
		Dachgeschoss: wohnlich genutzte Fläche	ca. 31 m <sup>2</sup>
<b>Nutzung</b>	Wohnung Erdgeschoss durch Mieter, Wohnung Obergeschoss durch die Miteigentümerin		
<b>Energetische Situation</b>	Ein Energieausweis lag nicht vor. Eine abschließende Beurteilung ist daher nicht möglich.		
<b>Ausstattung</b>	mittlerer Standard / Heizung Gas und Solarthermie, Warmwasserbereitung zentral über die Heizung Fenster Kunststoff mit Isolierverglasung und manuellen/elektrischen Rollläden Oberböden Teppich, Laminat, Kork, Fliesen Bad EG: Dusche, wandhängendes WC mit Unterputzspülkasten, Waschtisch mit Kalt-/Warmwasser Bad DG: Wanne, Dusche, wandhängendes WC mit Unterputzspülkasten, Waschtisch mit Kalt-/Warmwasser Gäste-WC OG: wandhängendes WC mit Unterputzspülkasten, Waschtisch mit Kalt- und Warmwasser		
<b>Instandhaltungszustand</b>	Zusammenfassend ist ein weitestgehend altersgerechter teilmodernisierter Zustand mit vereinzelt Rest- und Fertigstellungsarbeiten erkennbar gewesen.		
<b>Außenanlagen</b>	Vorgarten mit Stellplätzen, begeh-/befahrbar Flächen sind mit Betonpflaster befestigt, ansonsten Rasenfläche mit Pflanzstreifen am Randbereich. Der Garten besteht aus einer zentralen Rasenfläche und einem Erdhügel mit einem Baum sowie Bambus im Randbereich.		
<b>Bemerkungen</b>	Berücksichtigte Zu-/Abschläge bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (boG):		
	- Altmerkmale und Schäden		- 7.500 €
	- weitere Markenpassung		- 39.400 €
	- Vermietungsabschlag		- 27.580 €
	- Abgaben nach dem KAG		- 15.181 €
	- Rückbau am Garagen-/Stallgebäude		- 1.000 €
	- Zuschlag Zweifamilienhaus		+ 9.000 €

<b>Ermittelter</b>	<b>VERKEHRSWERT</b>	<b>312.000 €</b>
--------------------	---------------------	------------------

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