Amtsgericht Recklinghausen, Geschäfts-Nr. **022 K 054/22**

E X P O S É Z U M V E R K E H R S W E R T G U T A C H T E N

Nr. STE-0723-REH **vom 19.07.2023**

R E I H E N E N D H A U S

als Einfamilienhaus genutzt
mit einem I-geschossigen Anbau
und Nebengebäude
Lohbuschstraße 13 d
45731 Waltrop

Lage	in der neuen Kolonie Moselbach, einfache bis mittlere Wohnlage
Grundstücksgröße	389 m²
Bebauung	Reihenendhaus, II-geschossig mit ausgebautem Dachgeschoss und ausgebautem Spitzboden sowie einem I-geschossigen Anbau
Baujahr	Ursprungsbaujahr 1923, Bewertungsbaujahr 1975
Wohnfläche	ca. 97 m²
Besonderheiten	Die Ausstattung ist insgesamt abgängig und muss ersetzt werden.
Aufteilung	kompromissbehafteter Grundrisszuschnitt Erdgeschoss: Flur, Wohnküche, Bad, 1 Zimmer Obergeschoss: 3 Zimmer Spitzboden: 1 Raum
Nutzung	durch Mieter
Energetische Situation	Entsprechend der Gebäudeausstattung wird von einem einfachen Wärmeschutz des Gebäudes und daraus resultierenden Energiekosten ausgegangen. Eine abschließende Beurteilung ist nicht möglich.
Ausstattung	einfacher Standard / Heizung Gas, Warmwasserversorgung dezentral über Durchlauferhitzer in einem defekten/instandsetzungsbedürftigen Zustand / Fenster Kunststoff mit Isolierverglasung, Glasbausteine in teils defektem Zustand / Oberböden Fliesen, Laminat, PVC, in defektem/instandsetzungsbedürftigem Zustand / Bad: Wanne (Whirlpool), Dusche, wandhängendes WC mit Unterputzspülkasten, Waschtisch, in defektem/instandsetzungsbedürftigem Zustand
Instandhaltungszustand	Zusammenfassend war bei der Ortsbesichtigung ein nicht mehr bewohnbarer Zustand erkennbar.
Außenanlagen	Der Garten und der Vorgarten sind insgesamt verwildert und hier sind Neuanlagen erforderlich.
Bemerkungen	Berücksichtigte Abschläge bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (boG): - Altmerkmale und Schäden - 106.700 € - Neuanlage Außenanlagen, Rückbau Nebengebäude - 15.000 € - Entrümpelung Gebäude - 10.000 € - überdurchschnittliche Risiken - 29.400 € - weitere Marktanpassung - 29.400 € Lasten und Beschränkungen aus der Abt. II des Grundbuchs sind im Gutachten dargestellt, bei der Bewertung aber nicht berücksichtigt. Werthöhe und Verwendung obliegen dem Gericht

Ermittelter	**V E R K E H R S W E R T** (**ohne** Berücksichtigung der Belastungen Abt. II des Grundbuchs)	**104.000 €**

Hinweis Die Einsichtnahme in das komplette Gutachten wird angeraten!

DIPL.-ING. DIPL. WIRT-ING. VEIT TETTENBORN - Gudrunstraße 1a, 45770 Marl

VON DER IHK NORD-WESTFALEN ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER SACHVERSTÄNDIGER FÜR DIE BEWERTUNG VON BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN