

ZWEIFAMILIENHAUS

und Garage
 Vierhöfeweg 40
 45892 Gelsenkirchen



Lage	Stadtteil Resse, ländlich geprägte Wohnlage
Grundstücksgröße	1.354 m ²
Bebauung	einseitig angebautes Zweifamilienhaus, I-geschossig mit ausgebautem Dachgeschoss und nicht ausgebautem Spitzboden
Baujahr	Ursprungsbaujahr 1965, Bewertungsbaujahr 1990
Wohnfläche	ca. 203 m ² Gesamtwohnfläche, Wohnung EG ca. 103 m ² , Wohnung DG ca. 100 m ² Wfl.
Besonderheiten	Das Kellergeschoss ist teilweise wohnlich ausgebaut und es ist eine überdurchschnittliche Gebäudetechnik vorhanden.
Aufteilung	funktionale Grundrisszuschnitte – 4 Zimmer, Küche, Bad, Abstellen, WC, Gard., Terrasse oder Balkon
Nutzung	Wohnung EG durch Eigentümer, Wohnung DG ungenutzt und im jetzigen Zustand auch nicht nutzbar
Energetische Situation	Entsprechend der Gebäudeausstattung wird von einem in Teilen modernisierten Wärmeschutz des Gebäudes und einer in Teilen modernisierter Gebäudetechnik mit daraus resultierenden in Bezug auf das Baujahr geringeren Energiekosten ausgegangen
Ausstattung	Die Ausstattung in der Erdgeschosswohnung erfüllt die Anforderungen an zeitgemäßen Wohnraum. In der Dachgeschosswohnung wurde mit Umbaumaßnahmen begonnen und die bereits fertiggestellten Bäder erfüllen die Anforderungen an zeitgemäßen Wohnraum. Die übrigen Räume befinden sich teilweise in einem Rohbauzustand. - Heizung Gas (Propan), Warmwasserbereitung zentral über die Heizung - Fenster: Kunststoff mit Isolierverglasung und elektrischen Rollläden
Instandhaltungszustand	Die Erdgeschosswohnung befindet sich in einem gepflegten Zustand; die Dachgeschosswohnung ist nicht nutzbar.
Außenanlagen	Der Garten besteht aus einer zentralen Rasenfläche mit Pflanzbeeten am Randbereich, teils altem Baumbestand.
Bemerkungen	Berücksichtigte Zu-/Abschläge bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (boG): - Altmerkmale und Schäden - 56.000 € - Zuschlag Kellergeschoss/Technik + 18.000 €

Ermittelter VERKEHRSWERT 465.000 €

Hinweis Die Einsichtnahme in das komplette Gutachten wird angeraten!