

MEHRFAMILIENHAUS

mit 11 Wohnungen
 und einer Garagenzeile (10 Garagen)
 In der Aue 2
 45731 Waltrop



Lage / Grundstücksgröße	nördlich des Stadtzentrums, mittlere Wohnlage / 775 m ²		
Bebauung	zweiseitig angebautes Mehrfamilienhaus, III-geschossig mit ausgebautem Dachgeschoss		
Baujahr	1969, Bewertungsbaujahr 1977		
Wohnfläche	ca. 714 m ²		
Besonderheiten	7 Garagen der Garagenzeile gehören zu dem zu bewertenden Mehrfamilienhaus.		
Aufteilung	Erdgeschoss	3 Wohnungen	(71,82 m ² , 55,51 m ² , 71,82 m ²)
	1. Obergeschoss	3 Wohnungen	(71,82 m ² , 55,51 m ² , 71,82 m ²)
	2. Obergeschoss	3 Wohnungen	(71,82 m ² , 55,51 m ² , 71,82 m ²)
	Dachgeschoss	2 Wohnungen bzw. 1 Wohnung 1 gewerbl. Einheit	(59,84 m ² , 56,96 m ²)
Nutzung	durch Mieter / vereinbarte Mieteinnahmen, nachhaltige Mieteinnahmen, Rohertragsfaktor 15,43		
Energetische Situation	Entsprechend der Gebäudeausstattung wird von einem einfachen in Teilen ertüchtigten Wärmeschutz des Gebäudes und einer in Teilen modernisierten Gebäudetechnik mit daraus resultierenden Energiekosten ausgegangen.		
Ausstattung	einfacher Standard, uneinheitliche Ausstattung - von ursprünglich (langjährige Mieter) bis modernisiert Heizung Öl-Zentralheizung, Warmwasser zentral über die Heizungsanlage Fenster Kunststoff mit Isolierverglasung und Kunststoffrollladen Bäder: Wanne mit Duschgestänge oder Dusche, Stand-WC mit Aufsatzspülkasten oder wandhängendes WC mit Unterputzspülkasten, Waschtisch mit Kalt- und Warmwasser		
Instandhaltungszustand	Zusammenfassend ist ein weitestgehend altersgerechter Zustand mit vereinzelten Modernisierungsmaßnahmen erkennbar gewesen.		
Außenanlagen	Vorgarten mit Rasenfläche und Beeten im Randbereich, befestigte Flächen mit Betonpflaster/Platten. Hoffläche (mit Asphalt und Betonpflaster befestigt) wird als Rangierfläche für die Garagen genutzt.		
Bemerkungen	Berücksichtigte Zu-/Abschläge bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (boG):		
	- Altmerkmale und Schäden		- 23.000 €
	- bauordnungsrechtlicher Mangel (Spielplatz)		- 5.000 €
	- reduzierte Nutzungsdauer Garagen		- 28.000 €

Ermittelter	VERKEHRSWERT	895.000 €
	(ohne Berücksichtigung der Belastungen in Abteilung II. des Grundbuchs)	

Hinweis Die Einsichtnahme in das komplette Gutachten wird angeraten!