Amtsgericht Recklinghausen, Geschäfts-Nr. **022 K 075/25**

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. PRO-0726-WGH **vom 01.07.2026**



WOHN- UND GESCHÄFTSHAUS

mit 3 Wohnungen (Annahme) und 1 Gewerbeeinheit
Bochumer Straße 171 a
45661 Recklinghausen

Lage	Stadtteil Süd, mittlere Wohnlage, einfache Geschäftslage
Grundstücksgröße	359 m²
Bebauung	einseitig angebautes Wohn- und Geschäftshaus, III-geschossig, unterkellert mit ausgebautem Dachgeschoss (vermutlich) sowie einem I-geschossigen unterkellerten Anbau
Baujahr	Ursprungsbaujahr ca.1906
Wohn-/Nutzungsfläche	ca. 214 m² Wohnfläche, ca. 108 m² Nutzungsfläche
Besonderheiten	Die Bewertung erfolgt nach äußerem Augenschein und den zur Verfügung stehenden Unterlagen. Insgesamt ist der bauordnungsrechtliche Zustand als ungeordnet zu beurteilen.
Aufteilung	Erdgeschoss — Ladenlokal – Annahme — 108,17 m² 1. Obergeschoss — 1 Wohnung – Annahme — 73,53 m² 2. Obergeschoss — 1 Wohnung – Annahme — 73,53 m² Dachgeschoss — 1 Wohnung – Annahme — 67,30 m²
Nutzung	augenscheinlich ungenutzt/ nicht vermietet, in diesem Zustand auch nicht vermietbar
Energetische Situation	Entsprechend der zu vermutenden Gebäudeausstattung wird von einem einfachen Wärmeschutz des Gebäudes mit daraus resultierenden durchschnittlichen Energiekosten ausgegangen.
Ausstattung	Zu der Ausstattung und der Qualität des Ausbaus kann wegen der nicht erfolgten Innenbesichtigung keine Aussage gemacht werden. Vereinzelte Modernisierungsmaßnahmen und übliche Ausstattung werden unterstellt. Fenster: Kunststoff mit Isolierverglasung – soweit erkennbar
Instandhaltungszustand	Wegen fehlender Innenbesichtigung keine Aussage möglich - übliche Instandhaltung wird unterstellt. Zusammenfassend ist von außen ein zweigeteilter Zustand (gepflegt / vernachlässigt) erkennbar gewesen und für innen wird ein vernachlässigter Zustand vermutet.
Außenanlagen	Begeh-/ befahrbare Flächen mit Beton befestigt, Freiflächen mit Baumaterialien, Baustromverteiler, Container zugestellt. Der Garten ist augenscheinlich insgesamt verwildert, Neuanlage erforderlich.
Bemerkungen	Berücksichtigte Abschläge bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (boG): - Schäden, fehlende Innenbesichtigung, unvollständige Bauantragsunterlagen - 96.250 € - weitere Marktanpassung - 27.500 €

Ermittelter	**V E R K E H R S W E R T**	**150.000 €**

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