

EXPOSÉ ZUM VERKEHRSWERTGUTACHTEN
 Nr. HAU-1025-DHH vom 30.10.2025

DOPPELHAUSHÄLFTE

als Einfamilienhaus genutzt
 mit einer Garage
 Becklemer Weg 41
 45665 Recklinghausen



Lage	Stadtteil Suderwich, einfache bis mittlere Wohnlage
Grundstücksgröße	2.224 m ² , bebauter Teil Flurstück 109: 672 m ² / unbebauter Teil Flurstück 110: 1.552 m ²
Bebauung	Doppelhaushälfte als Einfamilienhaus, II-geschossig mit nicht ausgebautem Dachgeschoss
Baujahr	1969
Wohnfläche	ca. 109 m ²
Besonderheiten	Die Bewertung erfolgt nach äußerem Augenschein und den zur Verfügung stehenden Unterlagen.
Aufteilung	Gemäß Planunterlagen im Erdgeschoss Wohnräume, Küche, Gäste-WC und ein Schlafraum und im Obergeschoss weitere Schlafzimmer und Badezimmer. Laut Plan ein nicht ausgebauter Wohnbereich im Obergeschoss. Es ist zu vermuten, dass dieser Bereich wohnlich ausgebaut wurde.
Nutzung	gemäß Angabe von einem Miteigentümer, Mietverhältnisse sind nicht bekannt
Energetische Situation	Entsprechend des von außen erkennbaren Zustandes wird von einem einfachen nicht mehr zeitgemäßen Wärmeschutz des Gebäudes und daraus resultierenden Energiekosten ausgegangen.
Ausstattung	Zur Ausstattung kann keine Aussage gemacht werden, da keine Innenbesichtigung möglich war. Es wird ein bauzeittypischer Standard mit vereinzelt länger zurückliegenden Modernisierungsmaßnahmen unterstellt. Fenster: Kunststoff mit Isolierverglasung und Kunststoffrollladen / Heizung: Öl-Zentralheizung (lt. Baugenehmigungsunterlagen) Warmwasser zentral über die Heizung - Annahme
Instandhaltungszustand	Zusammenfassend war von außen ein ursprünglicher vernachlässigter Zustand erkennbar, der auch für Innen vermutet wird.
Außenanlagen	Der Vorgarten ist verwildert und hier wird eine Neuanlage als erforderlich angesehen. Der Garten konnte nicht besichtigt werden. Hier wird nach Luftbildern ebenfalls ein verwilderter Zustand mit hohem Instandsetzungsbedarf bzw. die Notwendigkeit der Neuanlage vermutet.
Bemerkungen	Berücksichtigte Zu-/Abschläge bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (boG): - fehlende Innenbesichtigung - 39.150 € - Bodenwert Flurstück 110 + 73.000 € 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	VERKEHRSWERT (ohne Berücksichtigung der Belastungen in Abt. II des Grundbuchs)	295.000 €
--------------------	--	------------------

Hinweis Die Einsichtnahme in das komplette Gutachten wird angeraten!