

## Exposé zum Gutachten GA 219/24 – 005 K 006/24



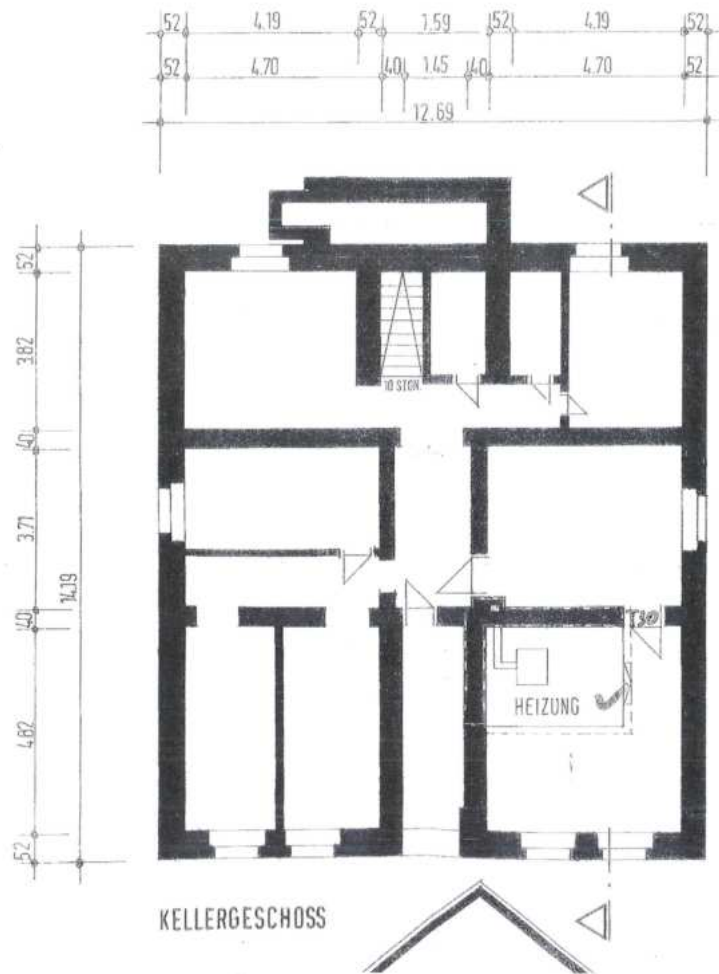
<b>Objekt:</b>	<b>Eigentumswohnung Nr. 6 nebst Keller</b>
<b>PLZ / Ort:</b>	<b>45889 Gelsenkirchen</b>
<b>Straße:</b>	<b>Deichstraße 24</b>
<b><u>Verkehrswert:</u></b>	<b>44.000 €</b>
<b>Stichtag:</b>	<b>02.07.2024</b>

<b>Amtsgericht:</b>	Gelsenkirchen
<b>Grundbuch von:</b>	Bismarck, Blatt 6657
<b>Gemarkung:</b>	Gemarkung Bismarck, Flur 4, Flurstück 139
<b>Grundstücksgröße:</b>	534 m <sup>2</sup>
<b>Miteigentumsanteil:</b>	91,55/1.000,00stel
<b>Wohnfläche:</b>	ca. 52 m <sup>2</sup>
<b>Nutzung:</b>	Die Eigentumswohnung ist vermietet.
<b>Jahresrohertrag:</b>	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete: 3.511,20 € ; tatsächliche (Warm-) Miete: 460,00 € monatlich
<b>Wohnlage:</b>	einfache Wohnlage im Stadtteil Gelsenkirchen Bismarck
<b>Baujahr:</b>	ca. 1900 (gemäß Bauakte)
<b>Umbauten:</b>	ca. 1937 / 1961 / 1992-1994
<b>Restnutzungsdauer:</b>	25 Jahre
<b>Wohnhaus:</b>	freistehendes, unterkellertes, 3-geschossiges Wohn- und Geschäftshaus mit insgesamt 4 Wohnungen und einem Ladenlokal
<b>Konstruktion Gebäude:</b>	Massivbau
<b>Wände:</b>	Mauerwerk
<b>Geschossdecken:</b>	Stahlbeton, Holzbalkendecken
<b>Dach:</b>	Zwerchdach
<b>Beurteilung:</b>	Auf dem Bewertungsgrundstück befinden sich ein Wohn- und Geschäftshaus, ein Einfamilienhaus und insgesamt vier Garagen. Der gesamte Gebäudekomplex ist als Wohnungs- und Teileigentum aufgeteilt. Die zu bewertende Eigentumswohnung (ETW Nr. 6) befindet sich im Wohn- und Geschäftshaus. Gebaut wurde das Gebäude um die Jahrhundertwende 1900. Die letzten Modernisierungen wurden Anfang der 90er Jahre vorgenommen, dies im Rahmen umfassender Umbauarbeiten und Modernisierungsmaßnahmen. Das Haus befindet sich aktuell in einem altersbedingten befriedigenden baulichen Zustand. Der Pflegezustand ist als etwas vernachlässigt zu bezeichnen. Das Bewertungsobjekt

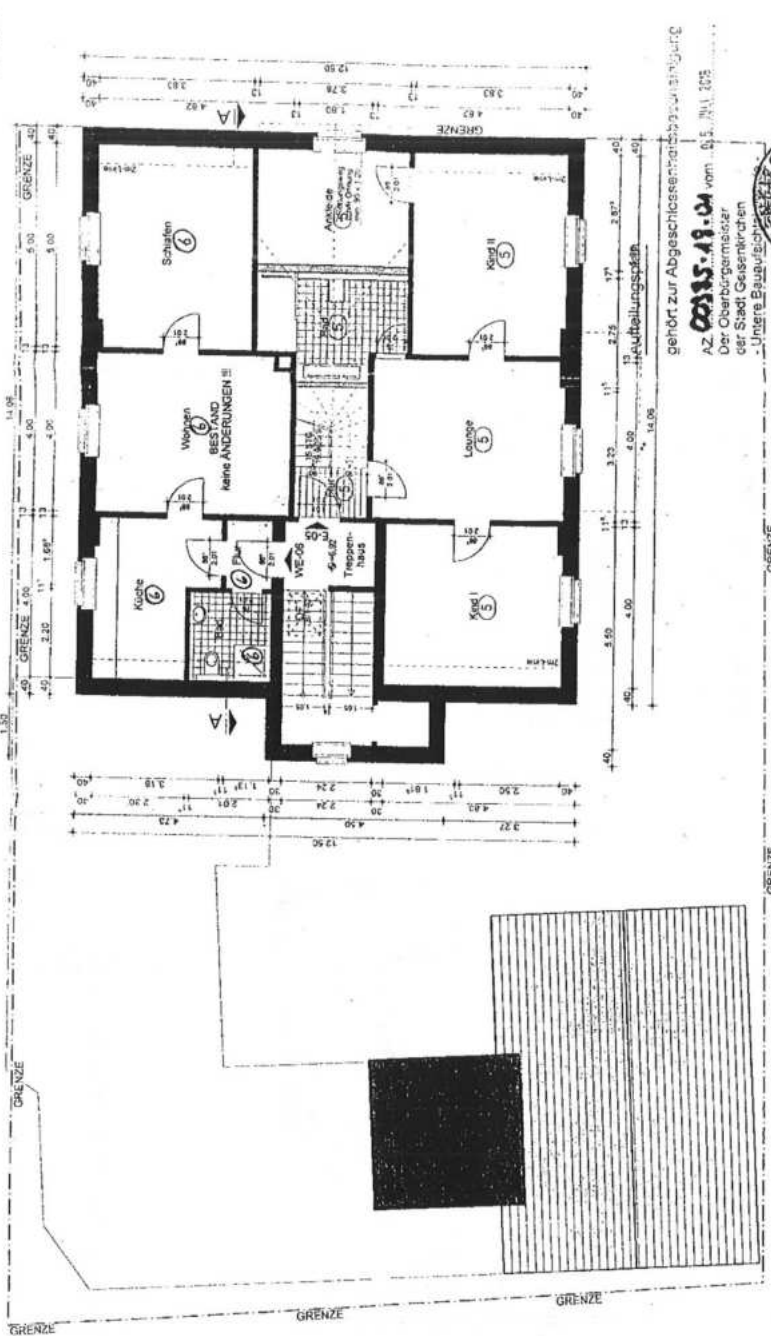
selbst (ETW Nr. 6) befindet sich in einem befriedigenden Zustand. Aufgrund einer fehlenden Instandhaltungsrücklage und wegen des Baujahres, des baulichen Zustandes und des vorhandenen Unterhaltungsstaus am Gemeinschaftseigentum hält der Sachverständige eine aktuelle Rücklage in Höhe von rd. 25.000,00 € für notwendig.

**Dieses Exposé ist nur ein unvollständiger Auszug aus dem Gutachten.  
Es wird die Einsichtnahme in das komplette Gutachten beim zuständigen Amtsgericht angeraten.**

# Kellergeschoss



## 2. Obergeschoss



gehört zur Abgeschlossenheitsabgrenzung  
 AZ: 0315-49-04 vom 05. Juli 2015  
 Der Oberbürgermeister  
 der Stadt Gieseler  
 Untere Bauaufsichtsbehörde  
 im Auftrage M



**Projekt:**  
 Abstufungsphase:  
 Antrag auf  
 Abgeschlossenheit  
 für ein Mehrfamilienhaus mit einer  
 Dienstwohnung  
 Dornstraße 24  
 45889 Gelsenkirchen

**Datum:** 26.01.2018    **Maßstab:** 1:100    **bearbeitet:** BU

**Plan-Nr. Index:** 4.1

**Planbezeichnung:** 2.Obergeschoss

**ES**  
 Erdgeschoss  
 Erdgeschoss & schriftl. ge:  
 roosestraße 45  
 44628 Herne  
 A 3000  
 Tel. 02323 - 148 65 55  
 Fax 02323 - 148 65 50

**Optimissima Real Estate GmbH**  
 Frank Wetterauer  
 Franz-Joseph-Str. 11  
 80801 München

INDEX	DATUM	ZU	NAME	ANMERKUNG
1	30.05.2018	ZU		Anpassung an Baugenehmigung

Änderungen / Ergänzungen

**Legende:**

- Besatzung
- Abbruch
- Mauerwerk-Neu
- Wärmelämmverbundsystem
- Treppenbau-Wand-Neu

**North Arrow:** N