

## Exposé zum Gutachten GA 216/24 – 005 K 003/24



<b>Objekt:</b>	<b>Eigentumswohnung Nr. 3 nebst Keller</b>
<b>PLZ / Ort:</b>	<b>45889 Gelsenkirchen</b>
<b>Straße:</b>	<b>Deichstraße 24</b>
<b><u>Verkehrswert:</u></b>	<b>70.000 €</b>
<b>Stichtag:</b>	<b>18.06.2024</b>

<b>Amtsgericht:</b>	Gelsenkirchen
<b>Grundbuch von:</b>	Bismarck, Blatt 6654
<b>Gemarkung:</b>	Gemarkung Bismarck, Flur 4, Flurstück 139
<b>Grundstücksgröße:</b>	534 m <sup>2</sup>
<b>Miteigentumsanteil:</b>	135,46/1.000,00stel
<b>Wohnfläche:</b>	ca. 82 m <sup>2</sup>
<b>Nutzung:</b>	Die Eigentumswohnung ist vermietet.
<b>Jahresrohertrag:</b>	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete: 5.258,04 € ; tatsächliche Miete nicht bekannt
<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. 3) 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. Im Sondereigentum (ETW

Nr. 3) ist deutlicher Unterhaltungs- und Instandsetzungsstau zu erkennen. Der Sachverständige setzt hier eine Wertminderung in Höhe von pauschal rd. 2.000,00 € an. 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



