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. BAN-0125-MEA **vom 15.01.2025**

S O N D E R E I G E N T U M E

Wohnung Nr. 2 im Erdgeschoss mitte
mit Kellerraum und
Wohnung Nr. 3 im Erdgeschoss rechts
mit Kellerraum
Vestische Straße 8
45899 Gelsenkirchen

Grundstücksgröße / Lage	646 m²/ Ortsteil Horst, mittlere Wohnlage
Bebauung	zweiseitig angebautes Mehrfamilienhaus IV-geschossig mit ausgebautem Dachgeschoss das in 13 Eigentumswohnungen aufgeteilt wurde
Baujahr	Ursprungsbaujahr 1954, Bewertungsbaujahr 1962
Wohnfläche	Wohnung Nr. 2. 51,20 m², Wohnung Nr. 3 60,47 m², Gesamtwohnfläche 111,67 m²
Besonderheiten	Die Wohnungen sind zu 1 Wohnung zusammengelegt worden.
Aufteilung	nicht optimaler Grundrisszuschnitt mit verwinkelten Flurflächen, 6 Zimmer, 2 Bäder, Küche, kein Balkon
Nutzung	durch Mieter
Allgemein	WEG-Verwaltung: Robert Biermann Unternehmens- und Immobilienkonzepte, Friedhofstr. 5a, 44866 Bochum. Der Verwalter hat trotz Nachfrage nicht auf Fragen zu dem Objekt geantwortet.
Energetische Situation	Entsprechend der Gebäudeausstattung wird von einem einfachen Wärmeschutz des Gebäudes mit daraus resultierenden Energiekosten ausgegangen.
Ausstattung	einfacher Standard / Heizung Gas / Warmwasserbereitung über Heizung (heizen und Brauchwasser) Fenster Kunststoff mit Isolierverglasung / Oberböden Fliesen, Laminat, Teppich, PVC, Vinyl Bad Wohnung 2: Wanne, Stand-WC mit Druckspülung, Waschtisch mit Kalt- und Warmwasser Bad Wohnung 3: Dusche, Stand-WC mit Aufsatzspülkasten, Waschtisch mit Kalt- und Warmwasser Beide Bäder in einem in die Jahre gekommenen Zustand.
Instandhaltungszustand	Zusammenfassend ist ein einfacher in Teilen schadhafter Zustand des Objektes erkennbar gewesen. Die Wohnung ist in vielen Teilen in die Jahre gekommen und teilweise sind Beschädigungen an der Ausstattung vorhanden. Begonnene Renovierungen wurden nicht fertiggestellt.
Außenanlagen	Der Garten mit zentraler Rasenfläche und vereinzelten Büschen/Sträuchern ist pflegoptimiert gestaltet.
Bemerkungen	Berücksichtigte Zu/- Abschläge bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (boG):

- Altmerkmale und Schäden Gemeinschaftseigentum (anteilig)	- 3.500 €
- Altmerkmale und Schäden (Wohnung Nr. 2)	- 2.700 €
- Altmerkmale und Schäden (Wohnung Nr. 3)	- 2.300 €

Ermittelter	**G E S A M T V E R K E H R S W E R T**		**73.000 €**
	Einzelverkehrswerte:	Wohnung Nr. 2	33.000 €
		Wohnung Nr. 3	40.000 €

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