

Exposé zum Gutachten GA 207/24 – 005 K 017/23



Objekt: Eigentumswohnung Nr. 6
nebst Keller und
Miteigentumsanteil an der
Hoffläche Flurstück 633

PLZ / Ort: 45881 Gelsenkirchen

Straße: Uechtingstraße 100

Verkehrswert:

Bewertungsteilbereich ETW

Nr. 6: 11.000 €

Bewertungsteilbereich

Grundstücksanteil: 800 €

11.800 €

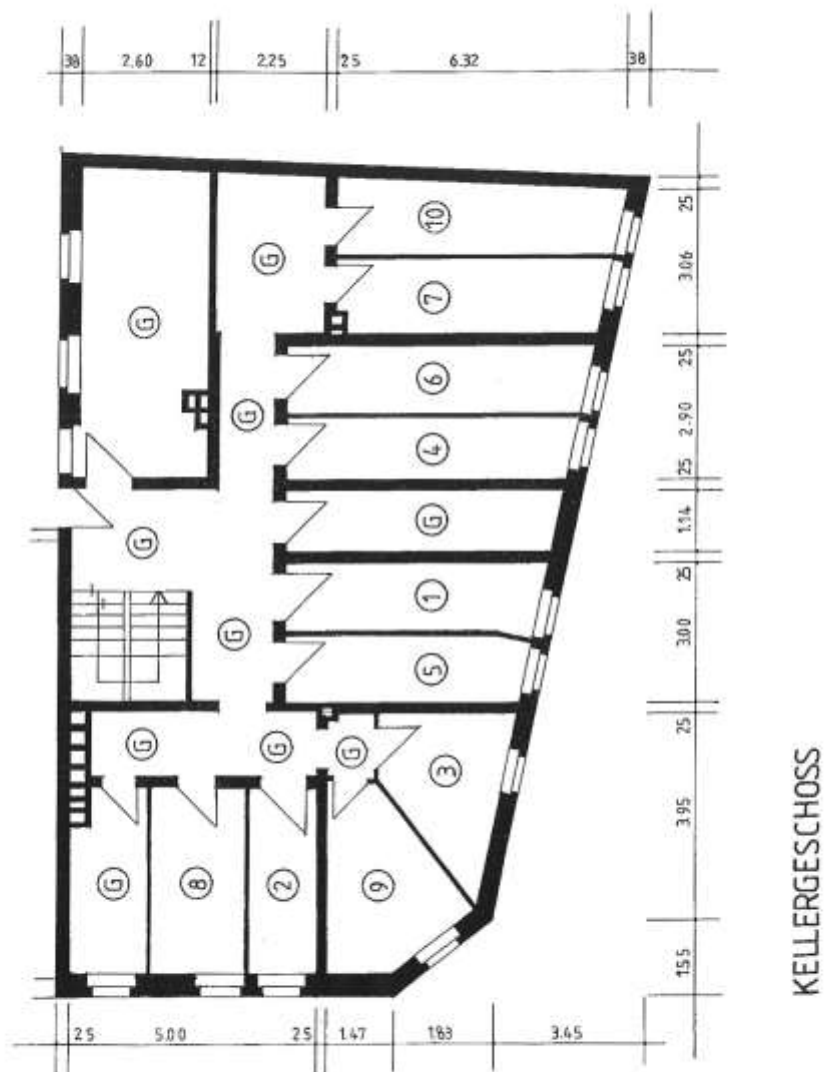
Stichtag: 04.06.2024

Amtsgericht:	Gelsenkirchen
Grundbuch von:	Bismarck, Blatt 3657
Gemarkung:	Gemarkung Bismarck, Flur 1, Flurstück 633, 634
Grundstücksgröße:	152 m ² (Flurstück 633); 184 m ² (Flurstück 634)
Miteigentumsanteil:	89/2.000,00stel (Flurstück 633); 89/1.000,00stel (Flurstück 634)
Wohnfläche:	ca. 40,66 m ²
Nutzung:	Die Eigentumswohnung ist leerstehend.
Jahresrohertrag:	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete: 2.317,68 €
Wohnlage:	einfache Wohnlage im Stadtteil Gelsenkirchen Schalke-Nord
Baujahr:	ca. 1902 (gemäß Bauakte)
Wiederaufbau:	ca. 1953 (gemäß Bauakte)
Restnutzungsdauer:	17 Jahre
Wohnhaus:	Zweiseitig angebautes, unterkellertes, 3-geschossiges Wohnhaus mit insgesamt 10 Wohnungen
Konstruktion Gebäude:	Massivbau
Wände:	Mauerwerk
Geschossdecken:	Stahlbeton
Dach:	Satteldach, tlw. Walmdachausprägung
Beurteilung:	Der Pflegezustand des Mehrfamilienhauses ist wegen der langen Standdauer und der teilweise veralteten Bausubstanz als "schlecht" zu bezeichnen. Farbe und tlw. Putz blättern von der Fassade, im Treppenhaus gibt es zahlreiche schadhafte Stellen (Briefkastenanlage, Wände, Fenster, Treppengeländer, Lichtauslässe), das Treppenhaus und die Hoffläche sind stellenweise vermüllt. Im gesamten Objekt ist leichte Schimmelbildung sicht- und riechbar. Die Kosten im Gemeinschaftseigentum werden auf rd. 20.000,00 € geschätzt. Dies entspricht einer anteiligen Wertminderung in Höhe von rd. 2.670,00 €. Das Bewertungsobjekt selbst (ETW Nr. 6) befindet sich in einem dreckigen und teilweise schadhafte Zustand. Der

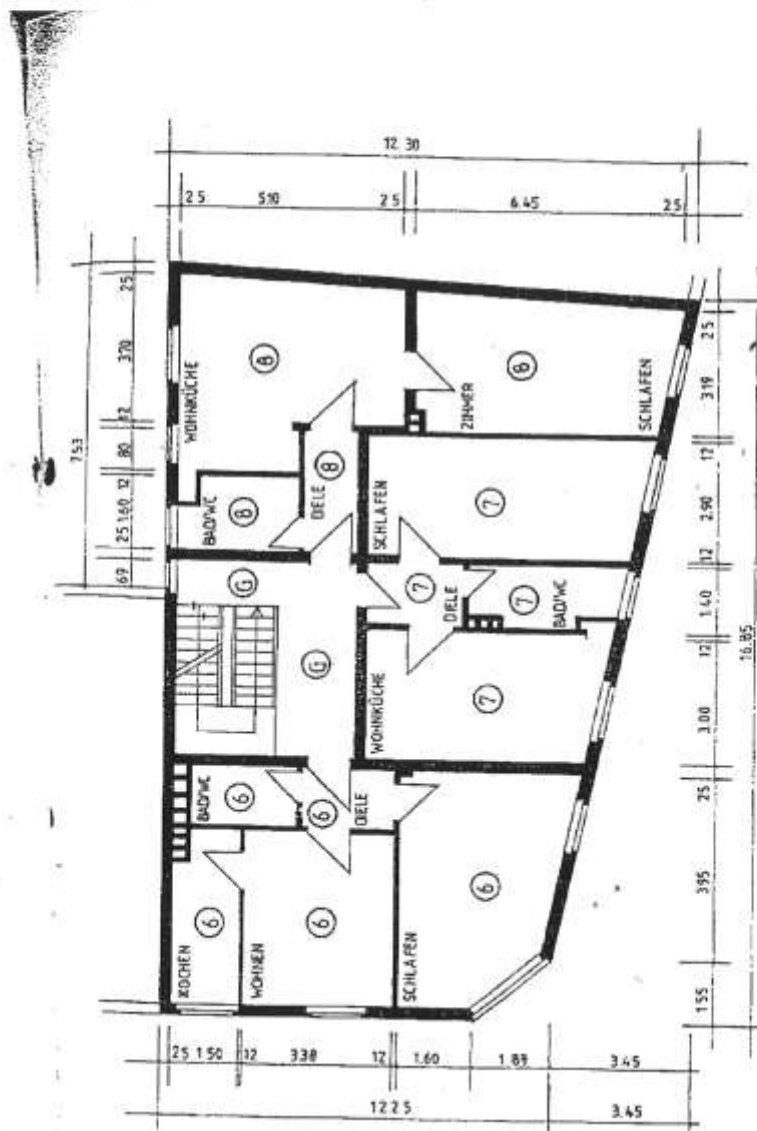
Sachverständige setzt hier für das Sondereigentum eine Wertminderung in Höhe von rd. 5.000,00 € an.

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



2. OBERGESCHOSS