

Exposé zum Gutachten GA 225/24 – 005 K 019/24



Objekt: Eigentumswohnung Nr. 4
nebst Keller und
Miteigentumsanteil an der
Hofffläche Flurstück 633

PLZ / Ort: 45881 Gelsenkirchen

Straße: Uechtingstraße 100

Verkehrswert:

**Bewertungsteilbereich ETW
Nr. 4:** 12.600 €

**Bewertungsteilbereich
Grundstücksanteil:** 700 €

13.300 €

Stichtag: 18.06.2024

Amtsgericht: Gelsenkirchen

Grundbuch von: Bismarck, Blatt 3655

Gemarkung: Gemarkung Bismarck, Flur 1, Flurstück 633, 634

Grundstücksgröße: 152 m² (Flurstück 633); 184 m² (Flurstück 634)

Miteigentumsanteil: 79/2.000,00stel (Flurstück 633); 79/1.000,00stel (Flurstück 634)

Wohnfläche: ca. 39,52 m²

Nutzung: Die Eigentumswohnung ist leerstehend.

Jahresrohertrag: marktüblich erzielbare Nettokaltmiete: 2.442,36 €

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

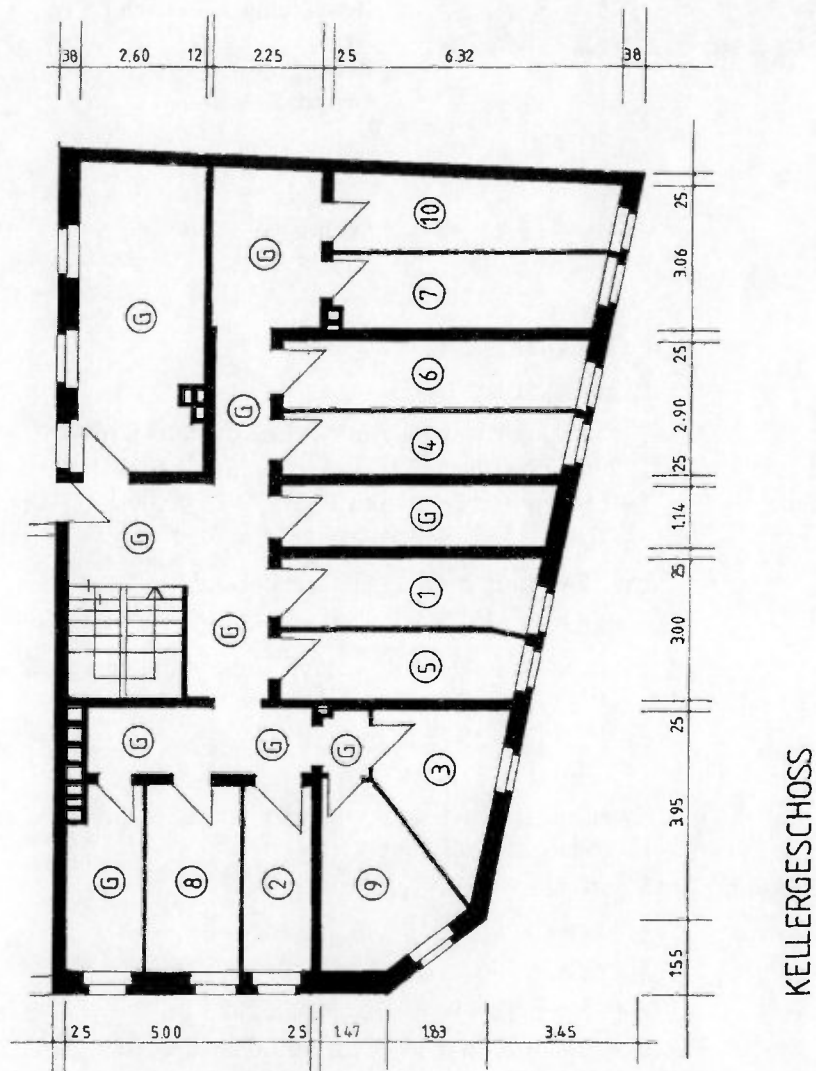
Dach: Satteldach, tlw. Walmdachausprägung

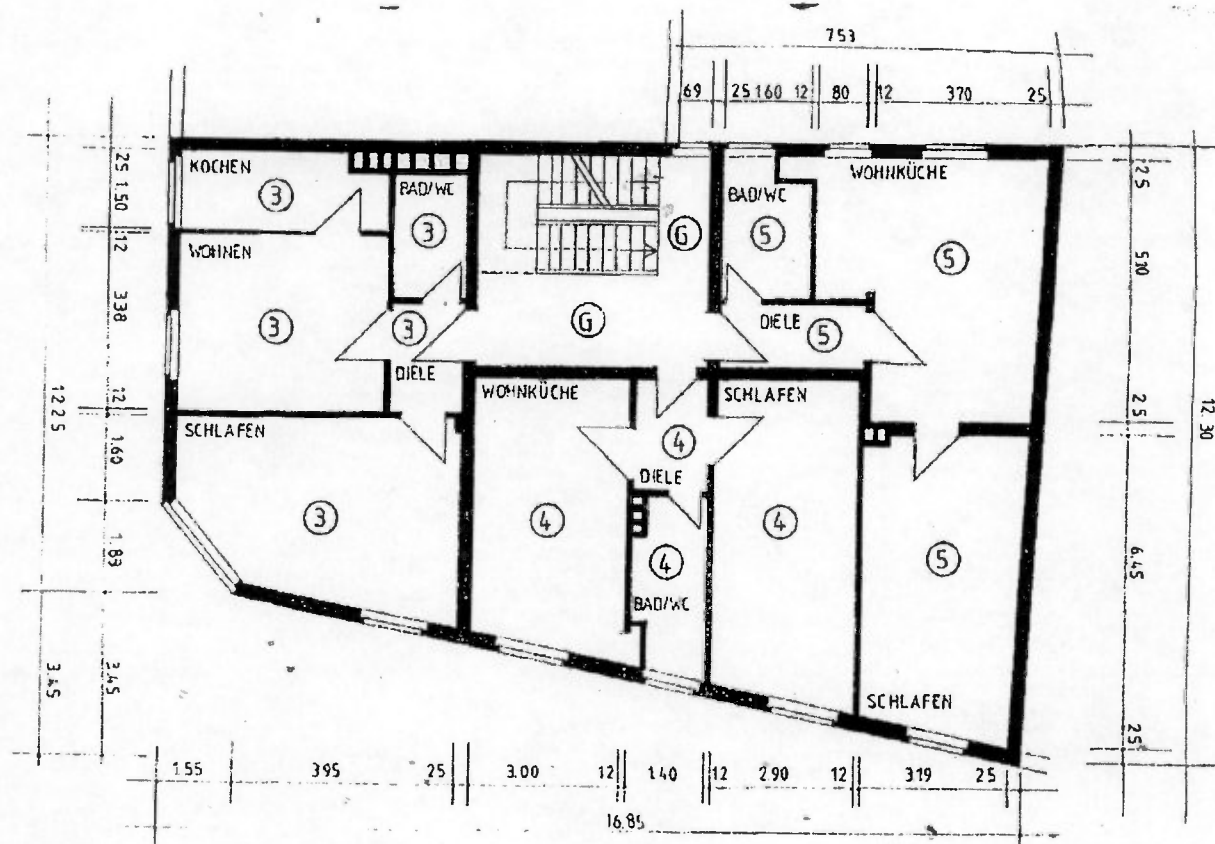
Beurteilung: Der Pflegezustand des Mehrfamilienhauses ist wegen der langen Standdauer und der teilweise veralteten Bausubstanz als "schlecht" zu bezeichnen. Farbe und tlw. Putz blättern von der Fassade, im Treppenhaus gibt es zahlreiche schadhafte Stellen (Briefkastenanlage, Wände, Fenster, Treppengeländer, Lichtauslässe), das Treppenhaus und die Hofffläche 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. 1.580,00 €. Das Bewertungsobjekt selbst (ETW Nr. 4) befindet sich in einem dreckigen und teilweise schadhafte Zustand.

Der Sachverständige setzt hier für das Sondereigentum eine Wertminderung in Höhe von rd. 6.000,00 € an.

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

Kellergeschoss





1. OBERGESCHOSS