

SONDEREIGENTUM

Wohnung Nr. 4 im 1. Obergeschoss
 verbunden mit dem Sondernutzungsrecht
 an dem Kellerraum Nr. 4
 Friesenstraße 5
 45891 Gelsenkirchen



| | |
|-------------------------------|---|
| Lage | Stadtteil Erle, einfache bis mittlere Wohnlage |
| Grundstücksgröße | 417 m ² |
| Bebauung | IV-geschossiges zweiseitig angebautes Mehrfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss |
| Baujahr | Ursprungsbaujahr 1913, Bewertungsbaujahr 1958 |
| Wohnfläche | ca. 83 m ² Wohnung Nr. 4, ca. 605 m ² Gesamtwohnfläche |
| Aufteilung | funktionaler Grundrisszuschnitt - 3 Zimmer (davon ein gefangener Raum), Küche, Bad, Diele, Abst. |
| Nutzung | durch Mieter |
| Allgemein | Eine WEG-Verwaltung konnte nicht recherchiert werden. |
| Energetische Situation | Entsprechend der Gebäudeausstattung wird von einem einfachen Wärmeschutz des Gebäudes und daraus resultierenden Energiekosten ausgegangen. |
| Ausstattung | stammt überwiegend aus der Zeit der letzten Sanierung in den 1980er Jahren und erfüllt in Teilen nicht mehr die Anforderungen an zeitgemäßen Wohnraum Heizung Gas / Warmwasserbereitung dezentral über Durchlauferhitzer Fenster Holzfenster mit Isolierverglasung, Baujahr 1982 / Oberböden Laminat, PVC, Fliesen Bad: Wanne, wandhängendes WC mit Unterputzspülkasten, Waschtisch mit Kalt- und Warmwasser |
| Instandhaltungszustand | Insgesamt handelt es sich um eine in die Jahre gekommene Eigentumswohnung mit Instandhaltungsstau in einem bauzeittypischen teils beschädigten Mehrfamilienhaus. Zusammenfassend war ein einfacher in vielen Teilen schadhafter Zustand erkennbar. |
| Außenanlagen | Vorgarten nicht vorhanden, Garten mit zentraler Rasenfläche und Pflanzbeeten am Randbereich |
| Bemerkungen | Berücksichtigte Zu-/Abschläge bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (boG): - Altmerkmale und Schäden - 12.000 € - bauordnungsrechtliche Mängel - 2.100 € - weitere Marktanpassung - 6.500 € |

| | | |
|--------------------|---------------------|-----------------|
| Ermittelter | VERKEHRSWERT | 44.000 € |
|--------------------|---------------------|-----------------|

Hinweis Die Einsichtnahme in das komplette Gutachten wird angeraten!