

EXPOSÉ ZUM VERKEHRSWERTGUTACHTEN
 Nr. SAD-0524-WE4 vom 06.05.2024

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!