

EXPOSÉ ZUM VERKEHRSWERTGUTACHTEN
 Nr. LAM-0224-WE2 vom 05.02.2024

SONDEREIGENTUM

Wohnung Nr. 2 im 1. Obergeschoss
 nebst Kellerraum
 Gräffstraße 14
 45894 Gelsenkirchen



Lage	Stadtteil Buer, einfache bis mittlere Wohnlage
Grundstücksgröße	301 m ²
Bebauung	einseitig angebautes Mehrfamilienhaus, das nach dem WEG in 4 Eigentumswohnungen aufgeteilt wurde, III-geschossig mit ausgebautem Dachgeschoss
Baujahr	Ursprungsbaujahr 1924, Wiederaufbau um 1945, Bewertungsbaujahr 1958
Wohnfläche	ca. 76 m ²
Aufteilung	zweckmäßig geschnittener Grundriss – Diele, 3 Zimmer, Küche, Bad, Abst., kein Balkon
Nutzung	durch Mieter
Hinweis	In dem Haus ist eine Schiefelage bemerkbar, die offensichtlich vom Bergbau herrührt.
Allgemein	Eine WEG-Verwaltung konnte nicht recherchiert werden und es wird davon ausgegangen, dass keine WEG-Verwaltung vorhanden ist.
Energetische Situation	Ein Energieausweis liegt nicht vor. Eine abschließende energetische Beurteilung ist daher nicht möglich.
Ausstattung	einfacher Standard / Heizung Gas, Warmwasserbereitung zentral über Gastherme Fenster Kunststofffenster mit Isolierverglasung / Oberböden Fliesen, Parkett, Laminat Bad: Wanne, Dusche, Stand-WC mit Aufsatzspülkasten, Waschtisch mit Kalt- und Warmwasser in einem nicht mehr zeitgemäßen Zustand
Instandhaltungszustand	Insgesamt befindet sich sowohl das Mehrfamilienhaus als auch die Wohnung Nr. 2 in einem in die Jahre gekommenen Zustand mit Investitionsbedarf.
Außenanlagen	Die begehbaren Flächen sind mit Betonpflaster befestigt. Der Garten besteht aus einer Rasenfläche mit geringen Pflanzbereichen im Randbereich und befindet sich im Sondernutzungsrecht der Erdgeschosswohnung.
Bemerkungen	Berücksichtigte Zu-/Abschläge bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (boG): - Altmerkmale und Schäden - 3.000 € - weitere Marktanpassung - 2.600 €

Ermittelter	VERKEHRSWERT	46.000 €
--------------------	---------------------	-----------------

Hinweis Die Einsichtnahme in das komplette Gutachten wird angeraten!