

SONDEREIGENTUM

Wohnung Nr. 1 im Erdgeschoss
 mit Kellerraum und
 Sondernutzungsrecht an der Garage Nr. 1
 Röttgersweg 27
 45896 Gelsenkirchen



Lage	Stadtteil Hassel, einfache bis mittlere Wohnlage
Grundstücksgröße	411 m ²
Bebauung	Mehrfamilienhaus mit 7 Eigentumswohnungen, III-geschossig mit ausgebautem Dachgeschoss
Baujahr	Ursprungsbaujahr 1912, Bewertungsbaujahr 1955
Wohnfläche	ca. 96 m ²
Besonderheiten	Die Bewertung erfolgt nach „äußerem Augenschein und Bauakte“.
Aufteilung	gemäß Plan: Flur, Wohnen, Eltern, Bad, Kochen, Kind, zugeordneter Abstellraum im Treppenhaus
Nutzung	die Wohnung ist augenscheinlich ungenutzt
Allgemein	Ein Verwalter konnte nicht recherchiert werden.
Energetische Situation	Entsprechend der Gebäudeausstattung wird von einem einfachen Wärmeschutz des Gebäudes und daraus resultierenden Energiekosten ausgegangen.
Ausstattung	Zu dem Ausbau und der Qualität des Ausbaus der Eigentumswohnung können hier keine Aussagen getroffen werden, da keine Innenbesichtigung zugelassen wurde. In der Wertermittlung werden ein bauzeittypischer Zustand bzw. ein durchschnittlicher Ausstattungsstandard unterstellt. Fenster: Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Erdgeschoss mit Kunststoffrollläden, Glasbausteine
Instandhaltungszustand	Wegen fehlender Innenbesichtigung der Wohnung keine Aussage möglich - übliche Instandhaltung wird unterstellt. Zusammenfassend ist ein einfacher in vielen Teilen schadhafter Zustand des Mehrfamilienhauses erkennbar gewesen. Augenscheinlich ist der Heizkessel defekt.
Außenanlagen	Die begeh- und befahrbaren Flächen sind mit Asphalt befestigt. Die Hoffläche bietet keine Aufenthaltsqualität und war beim Ortstermin vermüllt. Nennenswerte Grünflächen waren nicht vorhanden.
Bemerkungen	Berücksichtigte Zu-/Abschläge bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (boG): - Altmerkmale und Schäden - 15.000 € - Risiko fehlende Innenbesichtigung - 9.450 € - weitere Marktanpassung - 6.300 € Lasten und Beschränkungen aus der Abt. II des Grundbuchs sind im Gutachten dargestellt, bei der Bewertung aber nicht berücksichtigt. Werthöhe und Verwendung obliegen dem Gericht

Ermittelter	VERKEHRSWERT (ohne Berücksichtigung der Belastungen in Abt. II des Grundbuchs)	32.000 €
--------------------	--	-----------------

Hinweis Die Einsichtnahme in das komplette Gutachten wird angeraten!