

**SONDEREIGENTUM**

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



<b>Lage</b>	Stadtteil Hassel, einfache bis mittlere Wohnlage
<b>Grundstücksgröße</b>	411 m <sup>2</sup>
<b>Bebauung</b>	Mehrfamilienhaus mit 7 Eigentumswohnungen, III-geschossig mit ausgebautem Dachgeschoss
<b>Baujahr</b>	Ursprungsbaujahr 1912, Bewertungsbaujahr 1955
<b>Wohnfläche</b>	ca. 96 m <sup>2</sup>
<b>Besonderheiten</b>	Die Bewertung erfolgt nach „äußerem Augenschein und Bauakte“.
<b>Aufteilung</b>	gemäß Plan: Flur, Wohnen, Eltern, Bad, Kochen, Kind, zugeordneter Abstellraum im Treppenhaus
<b>Nutzung</b>	die Wohnung ist augenscheinlich ungenutzt
<b>Allgemein</b>	Ein Verwalter konnte nicht recherchiert werden.
<b>Energetische Situation</b>	Entsprechend der Gebäudeausstattung wird von einem einfachen Wärmeschutz des Gebäudes und daraus resultierenden Energiekosten ausgegangen.
<b>Ausstattung</b>	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
<b>Instandhaltungszustand</b>	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.
<b>Außenanlagen</b>	Die begeh- und befahrbaren Flächen sind mit Asphalt befestigt. Die Hoffläche bietet keine Aufenthaltsqualität und war beim Ortstermin vermüllt. Nennenswerte Grünflächen waren nicht vorhanden.
<b>Bemerkungen</b>	Berücksichtigte Zu-/Abschläge bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (boG): - Altmerkmale und Schäden <span style="float: right;">- 15.000 €</span> - Risiko fehlende Innenbesichtigung <span style="float: right;">- 9.450 €</span> - weitere Marktanpassung <span style="float: right;">- 6.300 €</span>  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

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

**Hinweis** Die Einsichtnahme in das komplette Gutachten wird angeraten!