

**EXPOSÉ ZUM VERKEHRSWERTGUTACHTEN**  
 Nr. HOS-0523-W23 vom 09.05.2023



**SONDEREIGENTUM**

**Wohnung Nr. 23** im 3. und 4. Obergeschoss  
 nebst Loggia, Terrasse, Kellerraum Nr. 23 und  
 Tiefgaragenstellplatz Nr. 23  
 Hülser Straße 28  
 45894 Gelsenkirchen

<b>Lage</b>	Stadtteil Buer, gute Wohnlage
<b>Grundstücksgröße</b>	6.627 m <sup>2</sup>
<b>Bebauung</b>	Mehrfamilienhäuser und Reihenhäuser, die insgesamt in 54 Wohnungseigentume mit Sondernutzungsrechten aufgeteilt wurden.  III-geschossig mit ausgebautem Dachgeschoss und ausgebautem Spitzboden mit insgesamt 6 Wohnungen – der Teil, in dem die zu bewertende Wohnung Nr. 23 liegt.
<b>Baujahr</b>	Fertigstellung um 1980
<b>Wohnfläche</b>	ca. 115 m <sup>2</sup>
<b>Aufteilung</b>	bauzeittypischer besserer Grundrisszuschnitt (Maisonettewohnung) 3 Zimmer, Küche, Bad, Loggia, Terrasse
<b>Nutzung</b>	durch den Eigentümer
<b>Allgemein</b>	WEG-Verwaltung: Haus & Verwaltung Zabel, Auf dem Graben 2, 45657 Recklinghausen Der Verwalter hat die Immobilie erst 2022 übernommen und noch keine Erfahrungen bezüglich der Situation der Eigentümergemeinschaft.
<b>Energetische Situation</b>	Ein Energieausweis liegt nicht vor. Eine abschließende energetische Beurteilung ist daher nicht möglich.
<b>Ausstattung</b>	mittlerer Standard Heizung Fernwärme, Fußbodenheizung, Warmwasserbereitung zentral über die Heizung Fenster Holz mit Isolierverglasung in einem bauzeittypischen, teils schadhafte Zustand Oberböden Fliesen, Naturstein, Laminat Gäste-WC: wandhängendes WC mit Unterputzspülkasten, Waschtisch mit Kalt- und Warmwasser Bad: wandhängendes WC mit Unterputzspülkasten, Waschtisch mit Kalt- und Warmwasser, Wanne, Dusche - bauzeittypische Objekte in einem nicht mehr zeitgemäßen Standard
<b>Instandhaltungszustand</b>	überwiegend normale Instandhaltung mit Ausnahme des Badezimmers
<b>Außenanlagen</b>	Rasenflächen und Gestaltungsgrün / einfach eingerichteter Spielplatz
<b>Bemerkungen</b>	Berücksichtigte Zu-/Abschläge bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (boG): - Altmerkmale und Schäden <span style="float: right;">- 5.000 €</span>

<b>Ermittelter</b>	<b>VERKEHRSWERT</b>	<b>281.000 €</b>
--------------------	---------------------	------------------

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