

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

Lage	Stadtteil Buer, gute Wohnlage
Grundstücksgröße	6.627 m ²
Bebauung	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.
Baujahr	Fertigstellung um 1980
Wohnfläche	ca. 115 m ²
Aufteilung	bauzeittypischer besserer Grundrisszuschnitt (Maisonettewohnung) 3 Zimmer, Küche, Bad, Loggia, Terrasse
Nutzung	durch den Eigentümer
Allgemein	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.
Energetische Situation	Ein Energieausweis liegt nicht vor. Eine abschließende energetische Beurteilung ist daher nicht möglich.
Ausstattung	mittlerer Standard Heizung Fernwärme, Fußbodenheizung, Warmwasserbereitung zentral über die Heizung Fenster Holz mit Isolierverglasung in einem bauzeittypischen, teils schadhaften 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
Instandhaltungszustand	überwiegend normale Instandhaltung mit Ausnahme des Badezimmers
Außenanlagen	Rasenflächen und Gestaltungsgrün / einfach eingerichteter Spielplatz
Bemerkungen	Berücksichtigte Zu-/Abschläge bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (boG): - Altmerkmale und Schäden - 5.000 €

Ermittelter	VERKEHRSWERT	281.000 €
--------------------	---------------------	------------------

Hinweis Die Einsichtnahme in das komplette Gutachten wird angeraten!