

Exposé zum Gutachten GA 121/24 – 005 K 050/23



Objekt:	Eigentumswohnung Nr. 1
PLZ / Ort:	45883 Gelsenkirchen
Straße:	Heßlerstraße 33
Verkehrswert:	110.000 €
Stichtag:	04.06.2024

Amtsgericht:	Gelsenkirchen
Grundbuch von:	Gelsenkirchen, Blatt 2019
Gemarkung:	Gemarkung Heßler, Flur 6, Flurstück 362
Grundstücksgröße:	308 m ²
Miteigentumsanteil:	220,00/1.000,00stel
Wohnfläche:	ca. 92,00 m ²
Nutzung:	Die Eigentumswohnung ist zum Wertermittlungsstichtag vermietet.
Jahresrohertrag:	7.321,68 €
Wohnlage:	einfache Wohnlage im Stadtteil Gelsenkirchen Heßler
Baujahr/Wiederaufbau:	Ursprungsbaujahr ca. 1902, Wiederaufbau ca. 1950 (gemäß Bauakte)
Restnutzungsdauer:	40 Jahre
Wohnhaus:	zweiseitig angebautes, unterkellertes, 3-geschossiges Wohnhaus mit insgesamt 4 Wohnungen
Konstruktion Gebäude:	Massivbau
Wände:	Mauerwerk
Geschossdecken:	Holzbalken, Trägerkappendecke
Dach:	Sattel-/Giebeldach
Beurteilung:	Die Eigentumswohnanlage befindet sich überwiegend in einem normalen bis guten Zustand, dies insbesondere aufgrund der umfassenden Modernisierungen im Gebäude seit dem Jahr 2017. Es ist stellenweise jedoch bereits ein geringfügiger Unterhaltungstau vorhanden. Die Eigentumswohnung Nr. 1 ist zum Wertermittlungsstichtag vermietet und befindet sich in einem guten Zustand. Dies insbesondere, da im Sondereigentum im Jahr 2017 umfangreiche Modernisierungen vorgenommen worden sind. Der Pflegezustand der Wohnung ist als gut zu bezeichnen, auch entsprechen die Ausstattungsmerkmale dem heutigen Zeitgeschmack. Für Schäden im Sondereigentum wird pauschal eine Wertminderung in Höhe von 1.000,00 € angesetzt.

**Dieses Exposé ist nur ein unvollständiger Auszug aus dem Gutachten.
Es wird die Einsichtnahme in das komplette Gutachten beim zuständigen Amtsgericht angeraten**

Erdgeschoss -aktuell-

