

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

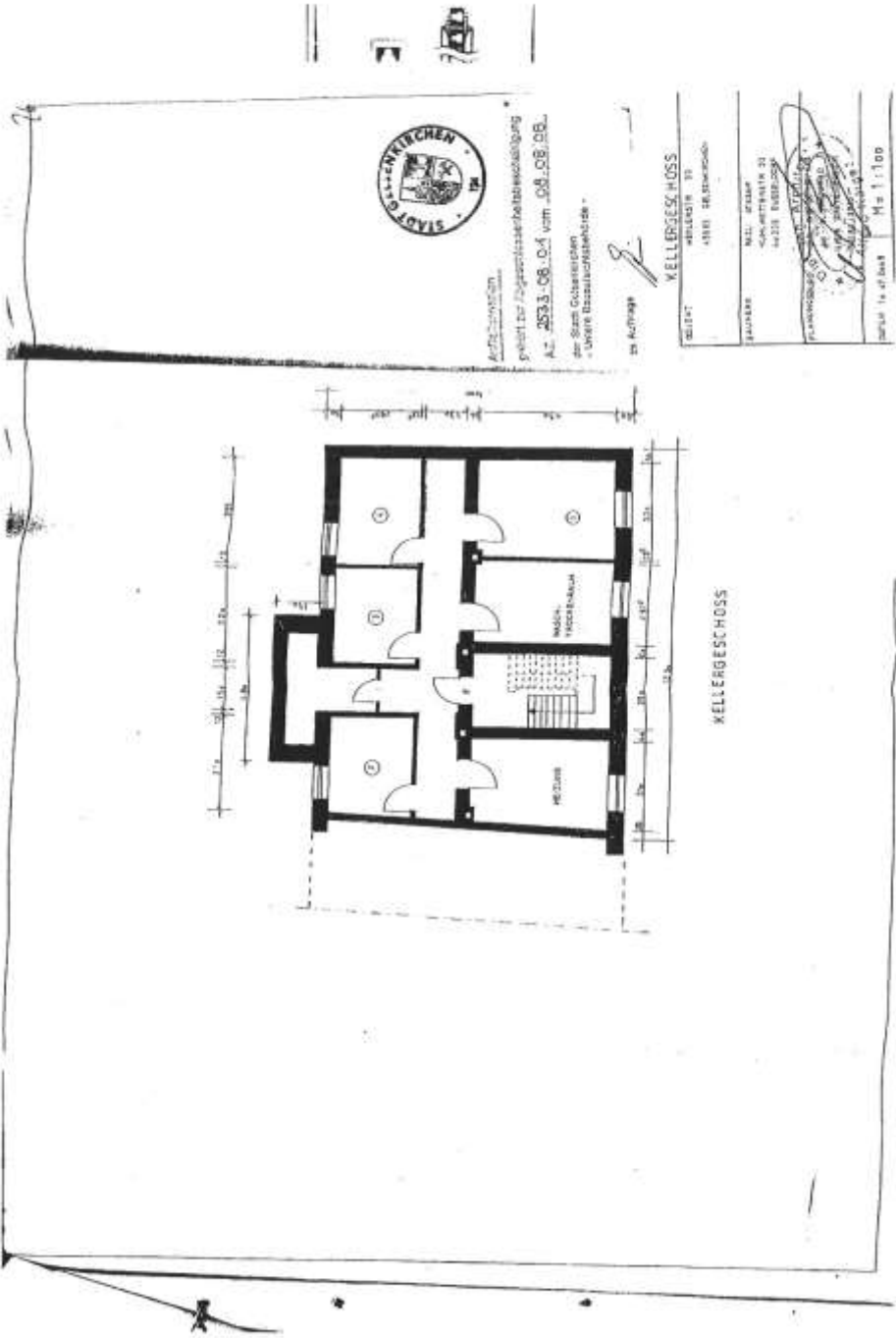


<b>Objekt:</b>	<b>Eigentumswohnung Nr. 1</b>
<b>PLZ / Ort:</b>	<b>45883 Gelsenkirchen</b>
<b>Straße:</b>	<b>Heßlerstraße 33</b>
<b>Verkehrswert:</b>	<b>110.000 €</b>
<b>Stichtag:</b>	<b>04.06.2024</b>

<b>Amtsgericht:</b>	Gelsenkirchen
<b>Grundbuch von:</b>	Gelsenkirchen, Blatt 2019
<b>Gemarkung:</b>	Gemarkung Heßler, Flur 6, Flurstück 362
<b>Grundstücksgröße:</b>	308 m <sup>2</sup>
<b>Miteigentumsanteil:</b>	220,00/1.000,00stel
<b>Wohnfläche:</b>	ca. 92,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzung:</b>	Die Eigentumswohnung ist zum Wertermittlungsstichtag vermietet.
<b>Jahresrohertrag:</b>	7.321,68 €
<b>Wohnlage:</b>	einfache Wohnlage im Stadtteil Gelsenkirchen Heßler
<b>Baujahr/Wiederaufbau:</b>	Ursprungsbaujahr ca. 1902, Wiederaufbau ca. 1950 (gemäß Bauakte)
<b>Restnutzungsdauer:</b>	40 Jahre
<b>Wohnhaus:</b>	zweiseitig angebautes, unterkellertes, 3-geschossiges Wohnhaus mit insgesamt 4 Wohnungen
<b>Konstruktion Gebäude:</b>	Massivbau
<b>Wände:</b>	Mauerwerk
<b>Geschossdecken:</b>	Holzbalken, Trägerkappendecke
<b>Dach:</b>	Sattel-/Giebeldach
<b>Beurteilung:</b>	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 Unterhaltungsstau 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**

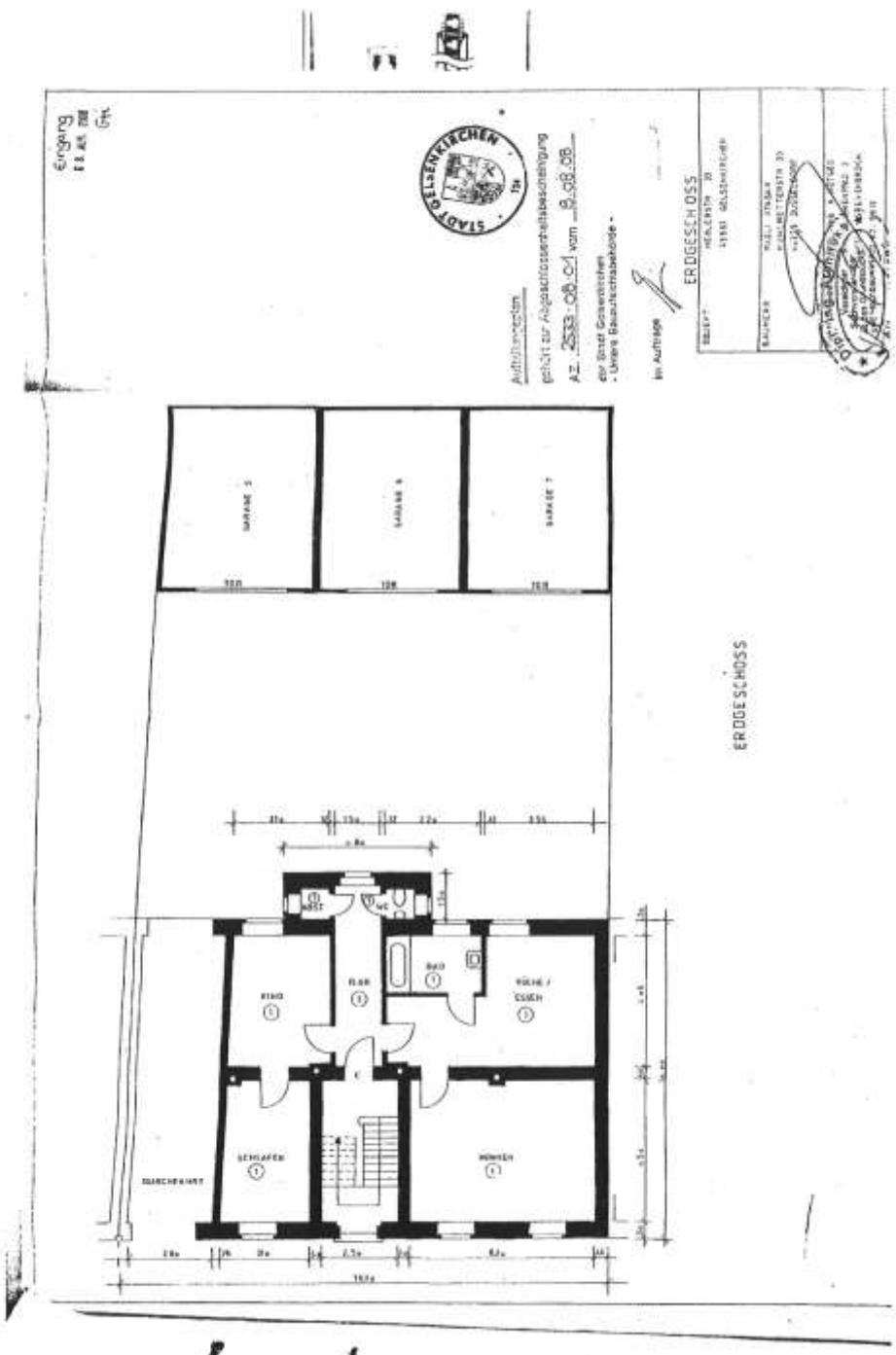
# Kellergeschoss



Auftrags-Nr. 2533-08-04 vom 08.08.08.  
 der Stadt Göttingen  
 - Untere Bauabteilung -

in Auftrag

# Erdgeschoss - Ursprung



Erdgeschoss -aktuell-

