

SONDEREIGENTUM

Wohnung Nr. 3 im Dachgeschoss
 und Sondernutzungsrecht am Spitzboden
 Middelicher Straße 279
 45892 Gelsenkirchen



Lage / Grundstücksgröße	Stadtteil Resse, mittlere Wohnlage / 368 m ²
Bebauung	freistehendes Dreifamilienhaus, II-geschossig mit ausgebautem Dachgeschoss
Baujahr	Ursprungsbaujahr 1908, Bewertungsbaujahr 1974
Wohnfläche	ca. 67 m ²
Besonderheiten	Die Bewertung erfolgt nach „äußerem Augenschein und Bauakte“.
Aufteilung	gemäß Plan/Teilungserklärung: 3 Zimmer, Küche, Bad mit separatem WC – kein Balkon
Nutzung	durch Mieter
Allgemein	WEG-Verwaltung durch eine Miteigentümerin. Gemäß Angabe werden keine Rücklagen gebildet und es würden Sonderumlagen anfallen. Die wirtschaftliche Situation der Eigentümergemeinschaft kann als geordnet angesehen werden.
Energetische Situation	Entsprechend der Gebäudeausstattung wird von einem einfachen in Teilen ertüchtigten Wärmeschutz des Gebäudes und einer in Teilen modernisierten Gebäudetechnik (fiktiv unterstellt) mit daraus resultierenden Energiekosten ausgegangen.
Ausstattung	Zu der Ausstattung und der Qualität des Ausbaus kann wegen der nicht erfolgten Innenbesichtigung keine Aussage gemacht werden. Vereinzelte Modernisierungsmaßnahmen und ein bauzeittypischer Zustand bzw. durchschnittlicher Ausstattungsstandard werden unterstellt. Fenster: Kunststoff mit Isolierverglasung, Dachflächenfenster
Instandhaltungszustand	Wegen fehlender Innenbesichtigung keine Aussage möglich. Insgesamt handelt es sich um eine überwiegend einfach ausgestattete Eigentumswohnung (Annahme und Angaben) in einem überwiegend normal gepflegten Dreifamilienhaus mit vereinzelt Modernisierungsmaßnahmen.
Außenanlagen	Der Garten besteht aus einer zentralen Rasenfläche mit Hecken am Randbereich
Bemerkungen	Berücksichtigte Zu-/Abschläge bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (boG): - Altmerkmale und Schäden - 7.500 € - fehlende Innenbesichtigung - 6.800 € - Einfluss der Baulasten - 343 € 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.

Ermittelter	VERKEHRSWERT (ohne Berücksichtigung der Belastungen in Abt. II des Grundbuchs)	53.000 €
--------------------	--	-----------------

Hinweis Die Einsichtnahme in das komplette Gutachten wird angeraten!