

Amtsgericht Gelsenkirchen Geschäfts-Nr. 005 K 068/23

SONDEREIGENTUM

Wohnung Nr. 9 und Terrasse im 2. Obergeschoss
des Hauses Hugelstrae 2 nebst Kellerraum
Buerer Straße 85, 87, 87A, **Hugelstrae 2**
45899 Gelsenkirchen



Lage / Grundstucksgroe Stadtteil Horst, immissionsbelastete einfache Geschaftseinzellage / 1.480 m²

Bebauung Das Eckgrundstück ist mit einem Gebauensemble, welches aus 3 unterschiedlichen Gebäuden besteht, bebaut und nach dem WEG in Sondereigentume (Wohn- und Teileigentume) aufgeteilt worden. Die Wohnung Nr. 9 liegt in dem Gebäudeteil aus dem Baujahr 1995.

Baujahr/Fertigstellung 1995

Wohnfläche ca. 81 m²

Aufteilung Diele, 3 Zimmer, Küche, Bad, Gäste-WC und Terrasse

Nutzung durch Mieter

Besonderheiten Die Bewertung erfolgt nach „äußerem Augenschein und Bauakte“.

Allgemein WEG-Verwaltung: Immobilienverwaltung Günter Keller, 53819 Neunkirchen-S., Dahlerhoferstr. 55
Es besteht eine ungeordnete und teils zerstrittene Eigentümergemeinschaft. Es ist mit Sonderumlagen zu rechnen.

Energetische Situation Ein Energieausweis liegt nicht vor. Eine abschließende energetische Beurteilung ist daher nicht möglich.

Ausstattung Gemäß Inbesitznahmeprotokoll: bauzeittypische vom Mieter in Teilen überarbeitete Ausstattung überwiegend Standardmaterialien / Heizung Gas, Warmwasserbereitung über Durchlauferhitzer
Fenster Kunststofffenster mit Isolierverglasung / Boden Terrazzofliesen Fliesen, Laminat/Vinyl Bad:
Wanne, Dusche, wandhangendes WC mit Unterputzpulkasten, Waschtisch mit Kalt-/Warmwasser
/ WC: wandhangendes WC mit Unterputzpulkasten, Waschtisch mit Kalt-/Warmwasser

Instandhaltungszustand Zusammenfassend ist ein einfacher in Teilen schadhafter Zustand erkennbar gewesen. Aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung ist für die Wohnung Nr. 9 keine Aussage möglich.

Außenanlagen Die begeh- und befahrbaren Flächen sind mit Betonpflaster befestigt. Die geringen verbleibenden Flächen sind mit Gestaltungsgrun bepflanzt.

Bemerkungen Berücksichtigte Zu-/Abschläge bei den besonderen objektspezifischen Grundstuckmerkmalen (boG):

- Altmerkmale und Schäden – Gemeinschaft	- 2.750 €
- Altmerkmale und Schäden – Wohnung Nr. 9	- 2.500 €
- Sonderumlage	- 17.400 €
- Risiko Eigentümergemeinschaft	- 17.400 €
- überdurchschnittliche Risiken der Wohnung Nr. 9	- 8.700 €
- fehlende Innenbesichtigung der Wohnung Nr. 9	- 4.350 €

VERKEHRSWERT

(ohne Berücksichtigung der Belastungen in Abt. II des Grundbuchs)

Ermittelter

34.000 €

Hinweis

Die Einsichtnahme in das komplette Gutachten wird angeraten!

DIPL.-ING. WIRT-ING. VEIT TETTENBORN - Gudrunstraße 1a, 45770 Marl

VON DER IHK NORD-WESTFALEN ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER SACHVER-
STÄNDIGER FÜR DIE BEWERTUNG VON BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN