

SONDEREIGENTUM

Gewerbliche Räume Nr. 2 im Kellergeschoss
 des Hauses Hugelstrae 2 nebst Kellerraum
 Buerer Straße 85, 87, 87A, **Hugelstrae 2**
 45899 Gelsenkirchen



Lage	Stadtteil Horst, immissionsbelastete einfache Geschaftseinzellage
Grundstücksgröße	1.480 m ²
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. Das Teileigentum Nr. 2 liegt in dem Gebäudeteil aus dem Baujahr 1995.
Baujahr/Fertigstellung	1995
Nutzfläche	ca. 106 m ²
Aufteilung	ein großer Lagerraum und WC-Anlagen sowie 2 kleinere Räume
Nutzung	vermietet
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	bauzeittypische einfache Ausstattung, wurde vom Mieter nach seinen Anforderungen gestaltet Heizung Gas / Fenster (sind abgeklebt) vermutlich Kunststofffenster mit Isolierverglasung WC Damen und WC Herren: jeweils Stand-WC mit Aufputzspulkasten, Waschtisch mit Kaltwasser
Instandhaltungszustand	Zusammenfassend ist ein einfacher in Teilen schadhafter Zustand des Gemeinschaftseigentums und ein normaler Zustand des Teileigentums erkennbar gewesen.
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 Grundstücksmerkmalen (boG): <ul style="list-style-type: none"> - Altmerkmale und Schäden – Gemeinschaft - 3.750 € - Altmerkmale und Schäden – Teileigentum Nr.2 - 500 € - Sonderumlage - 4.000 € - Risiko Eigentümergemeinschaft - 4.000 € - überdurchschnittliche Risiken des Teileigentums Nr. 2 - 3.000 €

Ermittelter	VERKEHRSWERT	5.000 €
--------------------	---------------------	----------------

Hinweis Die Einsichtnahme in das komplette Gutachten wird angeraten!