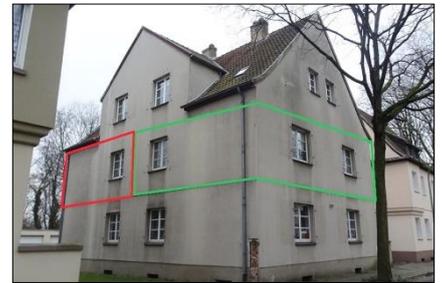


**EXPOSÉ ZUM VERKEHRSWERTGUTACHTEN**  
 Nr. MEL-0523-MEA vom 31.05.2023

**SONDEREIGENTUM**

**Wohnung Nr. 2** im 1. Obergeschoss rechts  
 nebst Kellerraum und  
**Wohnung Nr. 3** im 1. Obergeschoss links  
 nebst Kellerraum  
 Hermannstraße 53  
 45891 Gelsenkirchen



<b>Lage</b>	Stadtteil Erle, einfache bis mittlere immissionsbelastete Wohnlage
<b>Grundstücksgröße</b>	534 m <sup>2</sup>
<b>Bebauung</b>	Mehrfamilienhaus, das in 4 Eigentumswohnungen aufgeteilt wurde II-geschossig mit ausgebautem Dachgeschoss
<b>Baujahr</b>	Ursprungsbaujahr 1910, Bewertungsbaujahr 1963
<b>Wohnfläche</b>	ca. 57 m <sup>2</sup> je Wohnung, Gesamtwohnfläche ca. 314 m <sup>2</sup>
<b>Besonderheiten</b>	Die Bewertung erfolgt nach „äußerem Augenschein und Bauakte“.
<b>Aufteilung</b>	gemäß Plan: Diele, Bad, Wohnküche, Wohnen, Schlafen
<b>Nutzung</b>	augenscheinlich und gemäß Angaben einer Mitbewohnerin des Mehrfamilienhauses ungenutzt
<b>Allgemein</b>	WEG-Verwaltung: Hausverwaltung Kirsten Franken, Ortbeckstraße 5, 45894 Gelsenkirchen Der Verwalter hat trotz mehrfacher Nachfrage nicht auf Fragen zu dem Objekt geantwortet.
<b>Energetische Situation</b>	Ein Energieausweis liegt nicht vor. Eine abschließende energetische Beurteilung ist daher nicht möglich.
<b>Ausstattung</b>	wegen fehlender Innenbesichtigung keine Aussage möglich - übliche Ausstattung wird unterstellt Fenster Holz mit Isolierverglasung Bad mit Dusche, Stand-WC mit Aufputzspülkasten, Waschtisch mit Kalt- und Warmwasser - Annahme
<b>Instandhaltungszustand</b>	Wegen fehlender Innenbesichtigung keine Aussage möglich - übliche Instandhaltung wird unterstellt. Das Mehrfamilienhaus befindet sich in einem mäßigen Zustand. Zusammenfassend ist ein einfacher bis mittlerer, in Teilen schadhafter Zustand des Mehrfamilienhauses erkennbar gewesen.
<b>Außenanlagen</b>	Der gemeinschaftliche Garten wird augenscheinlich von der Erdgeschosswohnung genutzt.
<b>Bemerkungen</b>	Berücksichtigte Zu/- Abschläge bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (boG): - Altmerkmale und Schäden (Gemeinschaftseigentum) <span style="float: right;">- 7.132 €</span> - Risiko fehlende Innenbesichtigung <span style="float: right;">- 22.200 €</span>

<b>Ermittelter</b>	<b>GESAMTVERKEHRSWERT</b>	<b>82.000 €</b>
	<b>Einzelverkehrswerte:</b>	
	Wohnung Nr. 2	41.000 €
	Wohnung Nr. 3	41.000 €

**Hinweis** Die Einsichtnahme in das komplette Gutachten wird angeraten!