

**SONDEREIGENTUM**

**Kiosk Nr. 3** und Nebenräume im Erdgeschoss  
 des Hauses Hügelsstraße 2 nebst Kellerraum  
 Buerer Straße 85, 87, 87A, **Hügelsstraße 2**  
 45899 Gelsenkirchen



<b>Lage</b>	Stadtteil Horst, immissionsbelastete einfache Geschäftseinzellage
<b>Grundstücksgröße</b>	1.480 m <sup>2</sup>
<b>Bebauung</b>	Das Eckgrundstück ist mit einem Gebäudeensemble, welches aus 3 unterschiedlichen Gebäuden besteht, bebaut und nach dem WEG in Sondereigentume (Wohn- und Teileigentume) aufgeteilt worden. Das Teileigentum Nr. 3 liegt in dem Gebäudeteil aus dem Baujahr 1995.
<b>Baujahr/Fertigstellung</b>	1995
<b>Nutzfläche</b>	ca. 40 m <sup>2</sup>
<b>Aufteilung</b>	Verkaufsraum und WC, der in den Plänen der Teilungserklärung dargestellte weitere Raum ist zum Wertermittlungsstichtag nicht vorhanden (muss vom großen Ladenlokal noch abgetrennt werden)
<b>Nutzung</b>	ungenutzt, Mietverhältnisse sind nicht bekannt
<b>Allgemein</b>	WEG-Verwaltung: Immobilienverwaltung Günter Keller, 53819 Neunkirchen-S., Dahlerhoferstr. 55 Es besteht eine ungeordnete und teils zerstrittene Eigentümergemeinschaft. Es ist mit Sonderumlagen zu rechnen.
<b>Energetische Situation</b>	Ein Energieausweis liegt nicht vor. Eine abschließende energetische Beurteilung ist daher nicht möglich.
<b>Ausstattung</b>	Die bauzeittypische Ausstattung ist überdurchschnittlich abgenutzt. Heizung Gas, Warmwasserbereitung dezentral über Durchlauferhitzer Schaufensteranlage Aluminiumkonstruktion mit Isolierverglasung / Boden Terrazzofliesen WC: wandhängendes WC mit Unterputzspülkasten, Waschbecken, mit Kalt- und Warmwasser
<b>Instandhaltungszustand</b>	Zusammenfassend ist ein einfacher in Teilen schadhafter Zustand erkennbar gewesen.
<b>Außenanlagen</b>	Die begeh- und befahrbaren Flächen sind mit Betonpflaster befestigt. Die geringen verbleibenden Flächen sind mit Gestaltungsgrün bepflanzt.
<b>Bemerkungen</b>	Berücksichtigte Zu-/Abschläge bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (boG): <ul style="list-style-type: none"> <li>- Altmerkmale und Schäden – Gemeinschaft <span style="float: right;">- 1.500 €</span></li> <li>- Altmerkmale und Schäden – Teileigentum Kiosk Nr. 3 <span style="float: right;">- 8.000 €</span></li> <li>- Sonderumlage <span style="float: right;">- 4.800 €</span></li> <li>- Risiko Eigentümergemeinschaft <span style="float: right;">- 4.800 €</span></li> <li>- Sonderwertberechnung Leerstands differenzen <span style="float: right;">- 4.352 €</span></li> </ul>

<b>Ermittelter</b>	<b>VERKEHRSWERT</b>	<b>9.000 €</b>
--------------------	---------------------	----------------

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