

EXPOSÉ ZUM VERKEHRSWERTGUTACHTEN
 Nr. SAA-0524-GE3 vom 17.06.2024

SONDEREIGENTUM

Kiosk Nr. 3 und Nebenräume im Erdgeschoss
 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
Grundstucksgroe	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. 3 liegt in dem Gebudedeteil aus dem Baujahr 1995.
Baujahr/Fertigstellung	1995
Nutzfläche	ca. 40 m ²
Aufteilung	Verkaufsraum und WC, der in den Plänen der Teilungserklärung dargestellte weitere Raum ist zum Wertermittlungsstichtag nicht vorhanden (muss vom großen Ladenlokal noch abgetrennt werden)
Nutzung	ungenutzt, Mietverhältnisse sind nicht bekannt
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	Die bauzeittypische Ausstattung ist überdurchschnittlich abgenutzt. Heizung Gas, Warmwasserbereitung dezentral über Durchlauferhitzer Schaufensteranlage Aluminiumkonstruktion mit Isolierverglasung / Boden Terrazzofliesen WC: wandhangendes WC mit Unterputzspulkasten, Waschbecken, mit Kalt- und Warmwasser
Instandhaltungszustand	Zusammenfassend ist ein einfacher in Teilen schadhafter Zustand 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 Grundstuckmerkmalen (boG): <ul style="list-style-type: none"> - Altmerkmale und Schäden – Gemeinschaft - 1.500 € - Altmerkmale und Schäden – Teileigentum Kiosk Nr. 3 - 8.000 € - Sonderumlage - 4.800 € - Risiko Eigentümergemeinschaft - 4.800 € - Sonderwertberechnung Leerstands differenzen - 4.352 €

Ermittelter	VERKEHRSWERT	9.000 €
--------------------	---------------------	----------------

Hinweis Die Einsichtnahme in das komplette Gutachten wird angeraten!