

SONDEREIGENTUM

Ladenlokal Nr.4 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auensembles, welches aus 3 unterschiedlichen Gebäuden besteht, bebaut und nach dem WEG in Sondereigentume (Wohn- und Teileigentume) aufgeteilt worden. Das Teileigentum Nr. 4 liegt in dem Gebäudeteil aus dem Baujahr 1995.
Baujahr/Fertigstellung	1995
Nutzfläche	ca. 265 m ²
Aufteilung	Verkaufsraum und WC, ein Teil der von dem Ladenlokal genutzten Fläche gehört zu dem Teileigentum Nr. 3 (Kiosk) und muss von dem hier zu bewertenden 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 bauzeitliche Ausstattung ist überdurchschnittlich abgenutzt. Heizung Gas, Warmwasserbereitung dezentral über Durchlauferhitzer Schaufensteranlage Aluminiumkonstruktion mit Isolierverglasung / Boden Terrazzofliesen WC: Stand-WC mit Aufputzspulkasten
Instandhaltungszustand	Zusammenfassend ist ein einfacher in Teilen schadhafter Zustand erkennbar gewesen. Das Teileigentum befindet sich in einem instandsetzungsbedurftigen Zustand.
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 - 8.500 € - Altmerkmale und Schäden – Ladenlokal Nr. 4 - 35.000 € - Sonderumlage - 26.250 € - Risiko Eigentümergemeinschaft - 26.250 € - Sonderwertberechnung Leerstandsdifferenzen - 24.868 €

Ermittelter	VERKEHRSWERT	54.000 €
--------------------	---------------------	-----------------

Hinweis Die Einsichtnahme in das komplette Gutachten wird angeraten!