

SONDEREIGENTUM

Wohnung Nr.14 im Erdgeschoss rechts
 des Hauses Buerer Straße 85 nebst 2 Kellerräumen,
 Waschraum und Flur im Kellergeschoss
Buerer Straße 85, 87, 87A, Hügelstraße 2
 45899 Gelsenkirchen



Lage / Grundstücksgröße	Stadtteil Horst, immissionsbelastete einfache Wohnlage / 1.480 m ²								
Bebauung	Das Eckgrundstück ist mit einem Gebäudeensemble aus 3 unterschiedlichen Gebäuden bebaut und nach dem WEG in Sondereigentume (Wohn-/Teileigentume) aufgeteilt worden. Die Wohnung Nr. 14 liegt in dem I-geschossigen Anbau aus dem Baujahr 1893 und teilw. in dem II-geschossigen Bauteil.								
Wohnfläche	ca. 117 m ²								
Aufteilung	unvorteilhafter Grundrisszuschnitt (tlw. gefangene Räume), 6 Zimmer-Wohnung mit Küche, 2 Bädern und direktem Kellerzugang								
Nutzung	durch Mieter								
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	Entsprechend der Gebäudeausstattung wird von einem einfachen Wärmeschutz des Gebäudes mit daraus resultierenden Energiekosten ausgegangen.								
Ausstattung	Die einfache Ausstattung müsste in vielen Bereichen instandgesetzt bzw. überarbeitet werden und erfüllt nur noch einfache Anforderungen an zeitgemäßen Wohnraum. Heizung Gas, Warmwasserbereitung dezentral über Durchlauferhitzer Fenster Kunststofffenster mit Isolierverglasung / Boden Fliesen, Natursteinfliesen, Teppich Bad 1: Dusche, wandhängendes WC mit Unterputzspülkasten, Waschtisch mit Kaltwasser Bad 2: Wanne, wandhängendes WC mit Unterputzspülkasten, Waschtisch mit Kaltwasser								
Instandhaltungszustand	Das Wohn- und Geschäftshaus und das Wohnungseigentum sind vernachlässigt. Zusammenfassend ist ein einfacher, vielfach schadhafter sowie teilweise nicht nutzbarer Zustand erkennbar gewesen. In diesem Zustand ist die Wohnung Nr. 14 nicht nachhaltig nutzbar.								
Außenanlagen	Die begeh- und befahrbaren Flächen sind mit Betonpflaster befestigt. Die geringen verbleibenden Flächen sind mit Gestaltungsgrün bepflanzt.								
Bemerkungen	Berücksichtigte Zu-/Abschläge bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (boG): <table border="0" style="margin-left: 20px;"> <tr> <td>- Altmerkmale und Schäden – Gemeinschaft</td> <td style="text-align: right;">- 77.000 €</td> </tr> <tr> <td>- Altmerkmale und Schäden – Wohnung Nr. 14</td> <td style="text-align: right;">- 29.250 €</td> </tr> <tr> <td>- Sonderumlage</td> <td style="text-align: right;">- 16.200 €</td> </tr> <tr> <td>- Risiko Eigentümergemeinschaft</td> <td style="text-align: right;">- 16.200 €</td> </tr> </table>	- Altmerkmale und Schäden – Gemeinschaft	- 77.000 €	- Altmerkmale und Schäden – Wohnung Nr. 14	- 29.250 €	- Sonderumlage	- 16.200 €	- Risiko Eigentümergemeinschaft	- 16.200 €
- Altmerkmale und Schäden – Gemeinschaft	- 77.000 €								
- Altmerkmale und Schäden – Wohnung Nr. 14	- 29.250 €								
- Sonderumlage	- 16.200 €								
- Risiko Eigentümergemeinschaft	- 16.200 €								

Ermittelter	VERKEHRSWERT	1 €
--------------------	---------------------	------------

Hinweis Die Einsichtnahme in das komplette Gutachten wird angeraten!