

**E X P 4 S É Z U M V E R K E H R S W E R T G U T A C H T E N**  
Nr. SAA-1124-W16 vom 18.11.2024

**S O N D E R E I G E N T U M**

**Wohnung Nr.16** im 2. Obergeschoss nebst Kellerraum  
im Kellergeschoss des Hauses Buerer Straße 85  
**Buerer Straße 85, 87, 87A, Hügelstraße 2**  
45899 Gelsenkirchen



<b>Lage / Grundstücksgröße</b>	Stadtteil Horst, immissionsbelastete einfache Wohnlage / 1.480 m <sup>2</sup>
<b>Bebauung</b>	Das Eckgrundstück ist mit einem Gebäudeensemble aus 3 unterschiedlichen Gebäuden bebaut und nach dem WEG in Sondereigentume (Wohn-/Teileigentume) aufgeteilt worden. Die Wohnung Nr. 16 liegt in dem III-geschossigen Altbau aus dem Baujahr 1893.
<b>Wohnfläche</b>	ca. 129 m <sup>2</sup>
<b>Aufteilung</b>	Bei der nicht abgeschlossenen Modernisierung wurde die Wohnung Nr. 16 geteilt und es sollten 2 Eigentumswohnungen entstehen. Der Umbau wurde nicht abgeschlossen.
<b>Nutzung</b>	ungenutzt und unvermietet – aktuell nicht nutzbar
<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>	Entsprechend der Gebäudeausstattung wird von einem einfachen Wärmeschutz des Gebäudes mit daraus resultierenden Energiekosten ausgegangen.
<b>Ausstattung</b>	Bedingt durch entstandene Schäden und die nicht abgeschlossenen Modernisierungsarbeiten ist zum Wertermittlungsstichtag ein nicht bewohnbarer Zustand vorhanden. Heizung Gas, Warmwasserbereitung über Durchlauferhitzer – vorbereitet / Fenster Kunststofffenster mit Isolierverglasung Bad 1: Wanne, wandhängendes WC mit Unterputzspülkasten, Waschtisch mit Kalt- und Warmwasser (alles vorbereitet, nicht installiert) Bad 2: Wanne, wandhängendes WC mit Unterputzspülkasten, Waschtisch mit Kalt- und Warmwasser in mittlerer Qualität und einem modernisierten Zustand mit ausstehenden Restarbeiten
<b>Instandhaltungszustand</b>	Die Wohnung Nr. 16 befindet sich in einem nicht nutzbaren Zustand und die allgemeinen Räumlichkeiten in einem schlechten Zustand. Insgesamt befindet sich das Wohn- und Geschäftshaus in einem instandsetzungsbedürftigen Zustand.
<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 - 91.500 €</li> <li>- Altmerkmale und Schäden – Wohnung Nr. 16 - 19.350 €</li> <li>- Sonderumlage - 11.400 €</li> <li>- Risiko Eigentümergemeinschaft - 11.400 €</li> </ul>

<b>Ermittelter</b>	<b>V E R K E H R S W E R T</b>	<b>1 €</b>
--------------------	--------------------------------	------------

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