

SONDEREIGENTUM

Wohnung Nr.16 im 2. Obergeschoss nebst Kellerraum

im Kellergeschoss des Hauses Buerer Straße 85

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. 16 liegt in dem III-geschossigen Altbau aus dem Baujahr 1893.								
Wohnfläche	ca. 129 m ²								
Aufteilung	Bei der nicht abgeschlossenen Modernisierung wurde die Wohnung Nr. 16 geteilt und es sollten 2 Eigentumswohnungen entstehen. Der Umbau wurde nicht abgeschlossen.								
Nutzung	ungenutzt und unvermietet – aktuell nicht nutzbar								
Allgemein	WEG-Verwaltung: Immobilienverwaltung Günter Keller, 53819 Neunkirchen-S., Dahlehoferstr. 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	Bedingt durch entstandene Schäden und die nicht abgeschlossenen Modernisierungsarbeiten ist zum Wertermittlungstichtag 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								
Instandhaltungszustand	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.								
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> <tr> <td>- Altmerkmale und Schäden – Gemeinschaft</td><td>- 91.500 €</td></tr> <tr> <td>- Altmerkmale und Schäden – Wohnung Nr. 16</td><td>- 19.350 €</td></tr> <tr> <td>- Sonderumlage</td><td>- 11.400 €</td></tr> <tr> <td>- Risiko Eigentümergemeinschaft</td><td>- 11.400 €</td></tr> </table>	- Altmerkmale und Schäden – Gemeinschaft	- 91.500 €	- Altmerkmale und Schäden – Wohnung Nr. 16	- 19.350 €	- Sonderumlage	- 11.400 €	- Risiko Eigentümergemeinschaft	- 11.400 €
- Altmerkmale und Schäden – Gemeinschaft	- 91.500 €								
- Altmerkmale und Schäden – Wohnung Nr. 16	- 19.350 €								
- Sonderumlage	- 11.400 €								
- Risiko Eigentümergemeinschaft	- 11.400 €								

Ermittelter VERKEHRSWERT 1 €

Hinweis Die Einsichtnahme in das komplette Gutachten wird angeraten!