

S O N D E R E I G E N T U M**Wohnung Nr. 14**

im Dachgeschoss rechts
mit zwei Kellerräumen
Bergstraße 29
45897 Gelsenkirchen



Lage / Grundstücksgröße	Stadtteil Beckhausen, einfache immissionsbelastete Wohnlage / 940 m ²	
Bebauung	Mehrfamilienhaus, das in 14 Wohnungs- und Teileigentüme aufgeteilt wurde, II-geschossig mit ausgebautem Dachgeschoss, die Teileigentüme im Dachgeschoss werden ebenfalls wohnlich genutzt	
Baujahr	Fertigstellung um 1959, Bewertungsbaujahr 1971	
Wohnfläche	ca. 90 m ²	
Besonderheiten	Ein Teil der Erschließungsanlage Bergstraße ist noch nicht endgültig hergestellt und es können Erschließungskosten nach dem BauGB anfallen. Der Zeitpunkt und die Höhe stehen noch nicht fest.	
Aufteilung	durchschnittlicher Grundriss – 4 Zimmer, Küche, Bad, Flur und Abstellraum	
Nutzung	durch Mieter	
Allgemein	WEG-Verwaltung: Haus und Grund, Gabelsbergerstraße 1-3, 45879 Gelsenkirchen Nach Angaben der Hausverwaltung ist die wirtschaftliche Situation der Eigentümergemeinschaft als nicht geordnet anzusehen. Die Instandhaltungskosten werden gebildet, jedoch nicht in erforderlicher Höhe, Sonderumlagen seien zu erwarten – Zweck, Umfang und Zeitpunkt wurden nicht mitgeteilt.	
Energetische Situation	Ein Energieausweis aus 2019 liegt vor. Der Energieausweis ist für das Gesamtgebäude erstellt und somit ist der ausgewiesene durchschnittliche Wert nicht direkt auf die Wohnung übertragbar.	
Ausstattung	einfacher bis mittlerer Standard - Heizung Gas, Warmwasservorbereitung zentral über die Heizungsanlage - Fenster: Kunststoff mit Isolierverglasung Dachflächenfenster, aus unterschiedlichen Baujahren - Oberböden: keramische Fliesen, Laminat - Bad mit Wanne, wandhängendem WC mit Unterputzspülkasten, Waschtisch mit Kalt- und Warmwasser, in einer guten bis mittleren Qualität und einem renovierten Zustand	
Instandhaltungszustand	zeitgemäßer Zustand, die Wohnung wurde im Zuge der letzten Vermietung überarbeitet	
Außenanlagen	Garten mit Rasenfläche, einfach und pflegeleicht gestaltet mit einem leichten Pflegestau	
Baulasten	Übernahme von nicht bebaubaren Flächen - keine Wertrelevanz für die zu bewertende Wohnung	
Bemerkungen	Berücksichtigte Abschläge bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (BOG): - Altmerkmale und Schäden (anteilig am Gemeinschaftseigentum) - 11.500 € - Erschließungskosten - 1.500 € - Sonderumlage Flächenmieten - 722 €	

Ermittelter	VERKEHRSWERT	64.000 €
--------------------	---------------------	-----------------

Hinweis Die Einsichtnahme in das komplette Gutachten wird angeraten!