

EXPOSÉ ZUM VERKEHRSWERTGUTACHTEN

Nr. HEN-0626-W10

vom 12.06.2026

SONDEREIGENTUM

Wohnung Nr. 10 im 1. Obergeschoss
nebst 2 Kellerräumen
Polsumer Str. 126
45897 Gelsenkirchen



Lage	Stadtteil Hassel, mittlere Wohnlage
Grundstücksgröße	5.632 m ²
Bebauung	zweiseitig angebautes Mehrfamilienhaus einer Dreierreihe, III-geschossig, unterkellert, mit nicht ausgebautem Dachgeschoss
Baujahr	1957
Wohnfläche	ca. 68 m ²
Besonderheiten	zur Eigentumswohnung gehört kein Stellplatz
Aufteilung	klassischer Grundrisszuschnitt - 3 Zimmer, Flur, Küche, Bad, Balkon
Nutzung	durch Mieter
Allgemein	Gemäß Angabe des Verwalters werden die Instandhaltungskosten gebildet und kann die wirtschaftliche Situation der Eigentümergemeinschaft als geordnet angesehen werden.
Energetische Situation	Entsprechend der Gebäudeausstattung wird von einem einfachen, in Teilen ertüchtigten Wärmeschutz des Gebäudes mit daraus resultierenden durchschnittlichen bis unterdurchschnittlichen Energiekosten ausgegangen.
Ausstattung	einfacher Standard / Heizung Fernwärme, Warmwasser zentral über Fernwärme Fenster Kunststofffenster mit Isolierverglasung / Oberböden Fliesen, Laminat Bad mit Wanne, Stand-WC mit Druckspülung, Waschtisch mit Kalt- und Warmwasser in einer nicht mehr zeitgemäßen Qualität und einem gepflegten Zustand.
Instandhaltungszustand	Insgesamt handelt es sich um eine gepflegte in Teilen in die Jahre gekommene Eigentumswohnung in einem teils modernisierten, jedoch überwiegend bauzeittypischen Mehrfamilienhaus.
Außenanlagen	Begeh- und befahrbare Flächen sind mit Betonpflaster befestigt. Die verbleibenden Flächen sind mit Rasen und vereinzelt Bäumen bepflanzt
Bemerkungen	Berücksichtigte Zu-/Abschläge bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (boG): - Altmerkmale und Schäden - 2.000 € Lasten und Beschränkungen aus der Abt. II des Grundbuchs sind im Gutachten dargestellt, bei der Bewertung aber nicht berücksichtigt. Werthöhe und Verwendung obliegen dem Gericht.

Ermittelter	VERKEHRSWERT	95.000 €
	(ohne Berücksichtigung der Belastungen in Abt. II des Grundbuchs)	

Hinweis Die Einsichtnahme in das komplette Gutachten wird angeraten!