

Exposé zum Gutachten GA 416/22 – 005 K 094/22

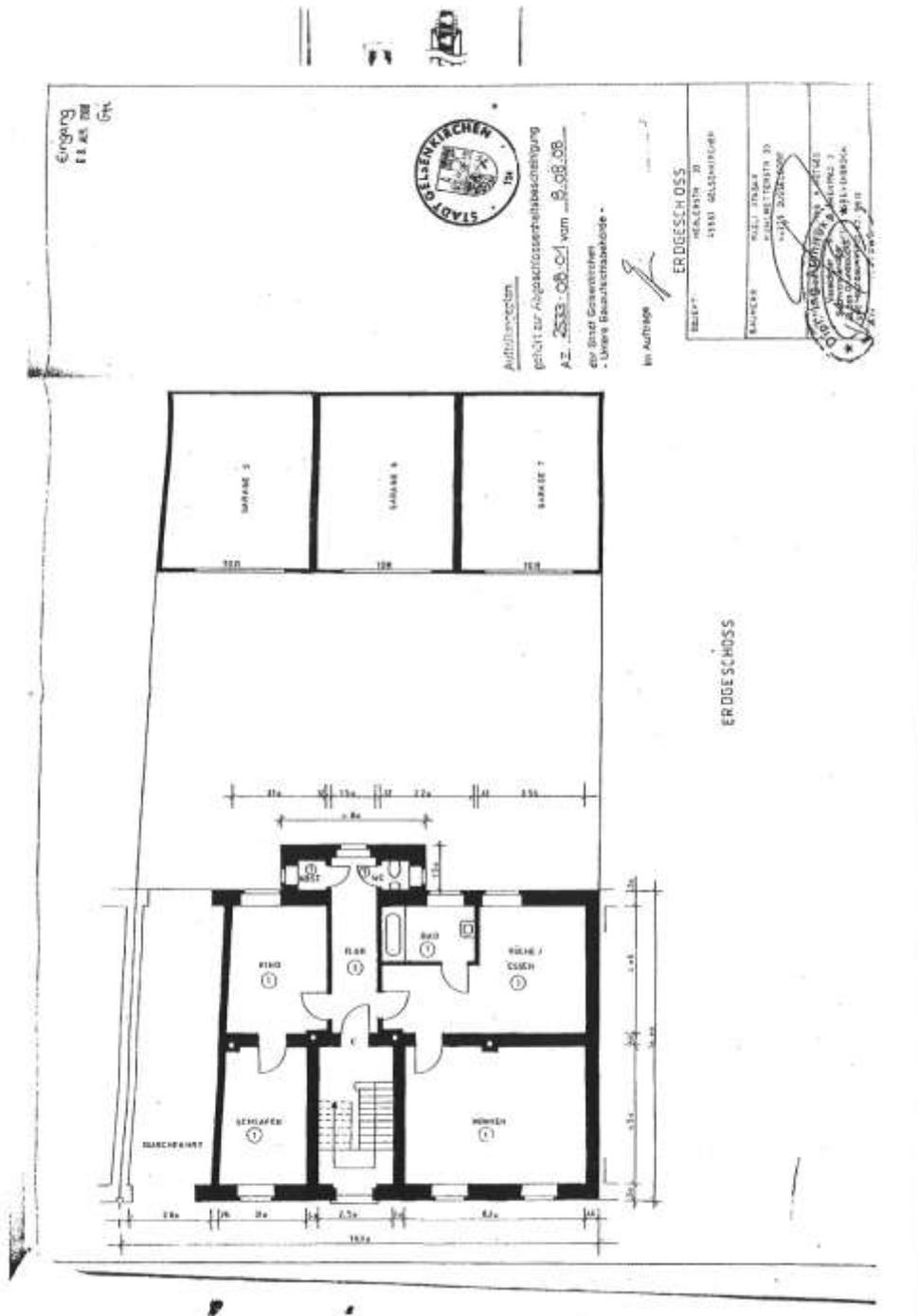


Objekt:	Eigentumswohnung Nr. 4 Garage Nr. 5
PLZ / Ort:	45883 Gelsenkirchen
Straße:	Heßlerstraße 33
Verkehrswert:	120.000 € (ETW Nr. 4) 7.000 € (Garage Nr. 5)
Stichtag:	28.03.2023

Amtsgericht:	Gelsenkirchen
Grundbuch von:	Gelsenkirchen, Blatt 2022 und 2023
Gemarkung:	Gemarkung Heßler, Flur 6, Flurstück 362
Grundstücksgröße:	308 m ²
Miteigentumsanteil:	207,00/1.000,00stel (Blatt 2022, Wohnung Nr. 4) 7,00/1.000,00stel (Blatt 2023, Garage Nr. 5)
Wohnfläche:	ca. 82,00 m ²
Nutzung:	Die Eigentumswohnung und die Garage sind zum Wertermittlungsstichtag vermietet.
Jahresrohertrag:	6.498,36 € (Eigentumswohnung); 600 € (Garage)
Wohnlage:	einfache Wohnlage im Stadtteil Gelsenkirchen Heßler
Baujahr/Wiederaufbau:	Ursprungsbaujahr ca. 1902, Wiederaufbau ca. 1950 (gemäß Bauakte)
Restnutzungsdauer:	40 Jahre
Wohnhaus:	zweiseitig angebautes, unterkellertes, 3-geschossiges Wohnhaus mit insgesamt 4 Wohnungen
Konstruktion Gebäude:	Massivbau
Wände:	Mauerwerk
Geschossdecken:	Holzbalken, Trägerkappendecke
Dach:	Sattel-/Giebeldach
Beurteilung:	Die Eigentumswohnanlage befindet sich überwiegend in einem normalen bis guten Zustand, dies insbesondere aufgrund der umfassenden Modernisierungen im Gebäude seit dem Jahr 2017. Es ist stellenweise jedoch bereits ein geringfügiger Unterhaltungsstau vorhanden. Die Eigentumswohnung Nr. 4 ist zum Wertermittlungsstichtag vermietet und befindet sich in einem guten Zustand. Dies insbesondere, da im Sondereigentum im Jahr 2017 umfangreiche Modernisierungen vorgenommen worden sind. Der Pflegezustand der Wohnung ist als gut zu bezeichnen, auch entsprechen die Ausstattungsmerkmale dem heutigen Zeitgeschmack. Die Garage ist ebenfalls zum Wertermittlungsstichtag vermietet. Gemäß dem äußerem Anschein nach befindet sich die Garage in einem altersbedingten normalen Pflegezustand.

**Dieses Exposé ist nur ein unvollständiger Auszug aus dem Gutachten.
Es wird die Einsichtnahme in das komplette Gutachten beim zuständigen Amtsgericht angeraten**

Erdgeschoss



Eintragung
11.05.2008
GfK



Auftraggeber:
Geflügelzucht
gehört zur Angebotsunterbreitung
AZ. 2533-08.01 vom 08.08.08
des Stadt Gemeindefiskus
- Untere Bauaufsichtsbehörde -

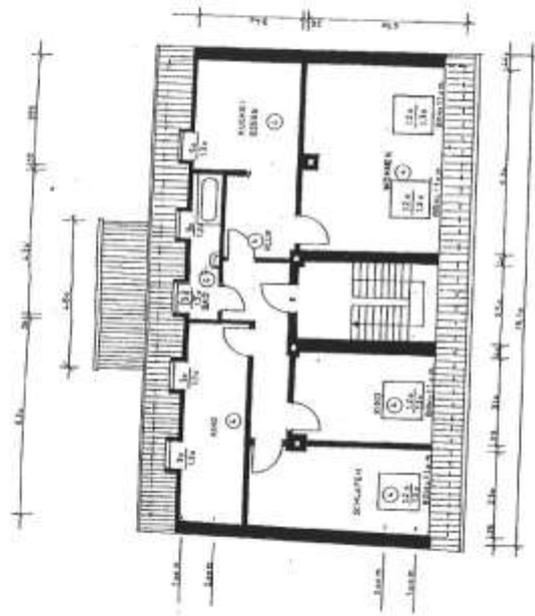
Im Auftrag
[Signature]

ERDGESCHOSS	
HEBENST. 30	STAND GELÄNDER
BANKEN	
KÜCHE / GEMISCHT	
BAD	
WASCH / GEMISCHT	
KINDER	
FLUR	
HÖRER	
SCHLAFEN	
BALKON	
BANK 1	
BANK 2	
BANK 3	

ERDGESCHOSS

Dachgeschoss

12
11
10
9
8
7
6
5
4
3
2
1
0



DACHGESCHOSS



Auftraggeber:
 Stadt Gelsenkirchen
 - Unser Bauaufsichtsbüro -
 AZ. 2533, OB. 01 vom 08.08.07

Im Auftrag

UNIVERSITÄT DUISBURG ESSEN	FAKULTÄT FÜR INGENIEURWISSENSCHAFTEN
DACHGESCHOSS	
VERLEGER: DR. VON HILDEBRANDT	
BÜRO: DUISBURG ESSEN	
VERLEGER: DUISBURG ESSEN	