

SONDEREIGENTUM

Wohnung Nr. 9 im 2. Obergeschoss

mit Kellerraum

Kortmannstraße 1

45897 Gelsenkirchen



Lage	Stadtteil Beckhausen, einfache bis mittlere Wohnlage
Grundstücksgröße	445 m ²
Bebauung	einseitig angebautes Wohn- und Geschäftshaus, II-geschossig mit ausgebautem Dachgeschoss und I-geschossigem Anbau, insgesamt 11 Miteigentumsanteile
Baujahr	Ursprungsbaujahr 1911, Bewertungsbaujahr 1970
Wohnfläche	ca. 56 m ²
Besonderheiten	Die Bewertung erfolgt nach „äußerem Augenschein und Bauakte“.
Aufteilung	lt. Plan: Flur, 2 Zimmer, Küche, WC, Dusche (wird von der Küche erschlossen, wirkt sehr beengt)
Nutzung	die Wohnung ist augenscheinlich ungenutzt, Informationen zu möglichen Mietern liegen nicht
Allgemein	Eine WEG-Verwaltung konnte nicht recherchiert werden.
Energetische Situation	Entsprechend des von außen erkennbaren Zustandes wird von einem einfachen nicht mehr zeitgemäßen Wärmeschutz des Gebäudes und daraus resultierenden Energiekosten ausgegangen.
Ausstattung	Zu der Ausstattung und der Qualität des Ausbaus kann wegen der nicht erfolgten Innenbesichtigung keine Aussage gemacht werden. Vereinzelt Modernisierungsmaßnahmen und übliche Ausstattung werden unterstellt. Fenster: Kunststoff mit Isolierverglasung
Instandhaltungszustand	Wegen fehlender Innenbesichtigung keine Aussage möglich - übliche Instandhaltung wird unterstellt. Zusammenfassend war ein weitestgehend uneinheitlicher Zustand (teils bauzeitypisch, teils verfallen) des Mehrfamilienhauses erkennbar.
Außenanlagen	Der Garten/Freifläche ist insgesamt verwildert, Neuanlage erforderlich, keine Aufenthaltsqualität
Bemerkungen	Berücksichtigte Zu-/Abschläge bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (boG): - Altmerkmale und Schäden - 5.000 € - Risiko fehlende Innenbesichtigung - 5.000 € 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 (ohne Berücksichtigung der Belastungen in Abt. II des Grundbuchs)	40.000 €
--------------------	--	-----------------

Hinweis Die Einsichtnahme in das komplette Gutachten wird angeraten!