

EXPOSÉ ZUM VERKEHRSWERTGUTACHTEN
 Nr. HOR-1223-W20 vom 09.01.2024

SONDEREIGENTUM

Wohnung Nr. 20

im 4. Obergeschoss mit Kellerraum
 Scheideweg 63 e
 45896 Gelsenkirchen



Lage / Grundstücksgröße	Stadtteil Scholven, einfache Wohnlage / 7.420 m ² Gesamtgröße
Bebauung	Gesamtensemble aus insgesamt 9 Wohnhäusern und einer zentralen Tiefgarage Haus Nr. 63 e mit 21 Wohneinheiten: KG / 5-6 Vollgeschosse
Baujahr	1969
Wohnfläche	ca. 47 m ²
Aufteilung	2-Zimmerappartement mit Küchenzeile im Wohnraum und einem Bad sowie kleiner Dachterrasse
Nutzung	die Wohnung ist ungenutzt und auch nicht nutzbar
Allgemein	WEG-Verwalter: Immobilienmanagement Crispin GmbH, Levinstr.68, 45356 Essen Gemäß Angabe kann die wirtschaftliche Situation nicht als geordnet angesehen werden. Verwalter Tiefgarage: PEKO Immobilien GmbH & Co.KG, Nordenwall 25, 59065 Hamm Für Sanierungsarbeiten des Tiefgaragendaches soll eine Sonderumlage erhoben werden.
Energetische Situation	Entsprechend der Gebäudeausstattung wird von einem einfachen Wärmeschutz des Gebäudes und daraus resultierenden Energiekosten ausgegangen
Ausstattung	einfacher Standard / 5-Personenaufzug / Heizung Fernwärme / Warmwasserbereitung über Durchlauf-erhitzer / Fenster Kunststoff mit Isolierverglasung / Innerhalb der Wohnung Nr. 20 wurde mit einer Modernisierung/Renovierung begonnen, diese jedoch nicht abgeschlossen. Das Bad ist instand zu setzen - faktisch Erneuerung.
Instandhaltungszustand	Zusammenfassend ist ein einfacher in Teilen schadhafter Zustand des Mehrfamilienhauses und nicht nutzbarer Zustand der Wohnung Nr. 20 erkennbar gewesen.
Außenanlagen	Rasenfläche, Gestaltungsgrün, vereinzelt älterer Baumbestand, Rasengittersteine, die asphaltierte Zu-gangsfläche ist gleichzeitig das Dach der Tiefgarage und wirkt trostlos.
Bemerkungen	Berücksichtigte Abschläge bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (boG): - Altmerkmale und Schäden Wohnung - 3.000 € - Altmerkmale und Schäden Gemeinschaftseigentum - 3.500 € - Sonderumlage Tiefgarage - 5.600 € - Risikoabschlag - 1.900 € Die Werte der Belastungen in Abt. II des Grundbuchs werden im Gutachten dargestellt, beim Verkehrs-wert aber nicht berücksichtigt. Werthöhe und Verwendung obliegen dem Gericht.

Ermittelter	GESAMTVERKEHRSWERT	24.000 €
	ohne Berücksichtigung der Belastungen in Abt. II des Grundbuchs	
	Einzelverkehrswerte:	
	Lfd. Nr. 1 Wohnung Nr. 20	23.376 €
	Lfd. Nr. 2 zu 1	71 €
	Lfd. Nr. 3 zu 1	21 €
	Lfd. Nr. 4 zu 1	8 €
	Lfd. Nr. 5 zu 1	118 €
	Lfd. Nr. 6 zu 1	2 €
	Lfd. Nr. 7 zu 1	354 €
	Lfd. Nr. 8 zu 1	50 €

Hinweis Die Einsichtnahme in das komplette Gutachten wird angeraten!