

EXPOSÉ ZUM VERKEHRSWERTGUTACHTEN
 Nr. LAN-1125-WE5 vom 10.11.2025

SONDEREIGENTUM

Wohnung Nr. 5 im Dachgeschoss rechts
 nebst 2 Kellerräumen und Sondernutzungsrechte
 an den Terrassen Nr. 5 und Stellplatz Nr. 5
 Schlesischer Ring 6 b
 45894 Gelsenkirchen



Lage	Stadtteil Buer, mittlere bis gute Wohnlage
Grundstücksgröße	1.880 m ²
Bebauung	freistehendes Mehrfamilienhaus, das in 6 Eigentumswohnungen aufgeteilt ist, II-geschossig mit ausgebautem Dachgeschoss
Baujahr	2013
Wohnfläche	ca. 74 m ²
Aufteilung	Flur, 2 Zimmer, Küche offen zum Wohnraum, Bad mit separatem WC sowie zwei Terrassen
Nutzung	durch Mieter
Allgemein	Gemäß Angabe des Verwalters werden die Instandhaltungskosten gebildet und Sonderumlagen seien nicht zu erwarten.
Energetische Situation	Entsprechend der Gebäudeausstattung wird von einem guten bauzeittypischen Wärmeschutz des Gebäudes mit daraus resultierenden moderaten Energiekosten ausgegangen.
Ausstattung	mittlerer bis guter Standard Heizung Fernwärme, Fußbodenheizung, Warmwasserbereitung zentral über Fernwärme Fenster Kunststofffenster mit Isolierverglasung und Rollläden / Oberböden Fliesen, Parkett Gäste-WC: wandhängendes WC mit Unterputzspülkasten, Waschtisch mit Kalt- und Warmwasser Bad: bodengleiche Dusche, wandhängendes WC mit Unterputzspülkasten, Waschtisch mit Kalt- und Warmwasser
Instandhaltungszustand	Zusammenfassend war ein weitestgehend gepflegter, stetig instandgehaltener Zustand erkennbar.
Außenanlagen	Vorgarten: Begeh-/befahrbare Flächen mit Betonpflaster befestigt, restliche Flächen mit Gestaltungsgrün/Steingärten. Gartenflächen stehen im Sondernutzungsrecht der Erdgeschosswohnungen.
Bemerkungen	Berücksichtigte Zu-/Abschläge bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (boG): - Sonderwert Flächenmieten - 6.243 € - Bodenwert private Straßenfläche + 3.600 € 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)	243.000 €
--------------------	--	------------------

Hinweis Die Einsichtnahme in das komplette Gutachten wird angeraten!