

EXPOSÉ ZUM VERKEHRSWERTGUTACHTEN
 Nr. ROE-1123-W36 vom 08.11.2023

SONDEREIGENTUM

Wohnung Nr. 36 im 2. Obergeschoss links
 mit Kellerraum
 Darler Heide 39
 45891 Gelsenkirchen



| | | |
|-------------------------------|---|--|
| Lage | Stadtteil Erle, mittlere Wohnlage | |
| Grundstücksgröße | 1.822 m ² | |
| Bebauung | 7 Mehrfamilienhäuser, die insgesamt in 41 Sondereigentume (38 Wohnungseigentume und 3 Teileigentume) aufgeteilt wurden, III bis IV-geschossig mit teilw. ausgebautem Dachgeschoss | |
| Baujahr | 1953, Bewertungsbaujahr 1968 | |
| Wohnfläche | ca. 57 m ² | |
| Aufteilung | klassischer Grundrisszuschnitt - 2 Zimmer, Küche, Bad, Flur | |
| Nutzung | durch Mieter | |
| Allgemein | WEG-Verwaltung: Bücking Immobilienmanagement, Kornhappener Straße 139,44791 Bochum 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 und daraus resultierenden Energiekosten ausgegangen. | |
| Ausstattung | überwiegend einfache Qualität, erfüllt teilw. nicht mehr die Anforderungen an zeitgemäßen Wohnraum / Heizung Gas, Warmwasser über die Heizung / Warmwasser Bad/Küche über Gastherme im Bad / Fenster Kunststofffenster Holz mit Isolierverglasung in einem älteren Zustand Oberböden Fliesen, Laminat in einfacher Qualität Bad mit Wanne, Stand-WC mit Druckspülung, Waschtisch mit Kalt- und Warmwasser in einer einfachen bis mittleren Qualität und einem zweckmäßigen Zustand. | |
| Instandhaltungszustand | Zusammenfassend ist ein weitestgehend ursprünglicher Zustand mit geringen Modernisierungsmaßnahmen (Dach) erkennbar gewesen Die Wohnung Nr. 36 befindet sich überwiegend in einem einfachen normalen Zustand. | |
| Außenanlagen | Begeh- und befahrbare Flächen sind mit Betonpflaster befestigt. Die geringen verbleibenden Flächen sind mit einer Rasenfläche und Gestaltungsgrün bepflanzt | |
| Bemerkungen | Berücksichtigte Zu-/Abschläge bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (boG): - Altmerkmale und Schäden - 1.500 € - weitere Marktanpassung - 6.200 € | |

| | | |
|--------------------|---------------------|-----------------|
| Ermittelter | VERKEHRSWERT | 54.000 € |
|--------------------|---------------------|-----------------|

Hinweis Die Einsichtnahme in das komplette Gutachten wird angeraten!