

## **Vorbemerkungen zur Internetversion des Gutachtenexposés**

Es handelt sich hier um die Internetversion des Exposés zum Gutachten. Diese Version unterscheidet sich nicht vom Originalexposé.

Auf Grund des Umstandes, dass auch ein Schreibschutz elektronischer Dokumente keine abschließende Sicherheit darstellt, wird für die authentische Wiedergabe des vorliegenden Gutachtens in elektronischer Form sowie als Ausdruck, keine Haftung übernommen.

Das vollständige Gutachten können Sie nach telefonischer Rücksprache auf der Geschäftsstelle des Amtsgerichts Herne-Wanne, Hauptstraße 129, 44651 Herne, Telefon: (0 23 25) 690 - 0, einsehen.

# DIPL.-ING. (FH) VOLKER RÜPING

SACHVERSTÄNDIGER FÜR DIE BEWERTUNG VON BEBAUTEN  
UND UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN



Dipl.-Ing. (FH) Volker Rüping – Hülsstraße 111 – 45772 Marl

Amtsgericht Herne-Wanne  
Geschäftsstelle des Amtsgerichts  
Abteilung 007  
Postfach 20 01 62  
44631 Herne

Dipl.-Ing. (FH) Volker Rüping  
Hülsstraße 111  
45772 Marl  
Telefon: 02365 2045425  
Fax: 02365 2045424  
E-Mail: info@rueping.eu  
Web: www.rueping.eu

Geschäftsnummer: 007 K 010/20  
Gutachtennummer: 2020-12-043

Marl, den 15. Juli 2021

## EXPOSÉ zum GUTACHTEN



### Bewertungsobjekt:

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Teileigentum (Ladenlokal) im Erdgeschoss des Wohn- und Geschäftshauses Gemarkung Wanne-Eickel, Flur 10, Flurstück 323, Gebäude- und Freifläche, Mozartstraße 3 in 44649 Herne.

Es besteht ein 500/1.000 Miteigentumsanteil.

**Verkehrswert: 143.000,00 €**

<b>Lage:</b>	Herne, Ortsteil Wanne, Fußgängerzone, 2er Lage
<b>Baujahre:</b>	Hauptgebäude 1905, mehrgeschossiger Anbau 1925, eingeschossiger Anbau unbekannt
<b>Nutzfläche und Aufteilung:</b>	rd. 204 m <sup>2</sup> Verkaufsraum, Vorraum der WC's, WC links, WC rechts, Personalraum, Nebenraum Hauptgebäude, Anbau, WC Treppenhaus
<b>Besonderheiten:</b>	zwei Hintergebäude des Teileigentums (Lageraufbau und Papiersuppen) wurden bereits abgebrochen
<b>Vermietungssituation:</b>	seit mehreren Jahren leer stehend
<b>Grundstücksgröße:</b>	Flurstück 32: 443 m <sup>2</sup>
<b>Altlasten, Baulasten:</b>	keine Eintragungen im Altlastenkataster und Baulastenkataster
<b>Erschließungsbeitragsstatus:</b>	erschließungsbeitragsfrei
<b>Denkmalschutz:</b>	Das Gebäude ist in der Denkmalliste der Stadt Herne eingetragen. Der Werteeinfluss wurde im Gutachten berücksichtigt.
<b>Ausstattungsstandard:</b>	Standardstufe 2 – 3
<b>Bauschäden/Baumängel:</b>	Feuchteschäden im Bereich des eingeschossigen Anbaus. Regenrückstau im Keller
<b>Anmerkungen:</b>	Dieses Exposé ist nur ein unvollständiger Auszug aus dem Gutachten. Die Einsichtnahme des kompletten Gutachtens wird allen Bietinteressenten dringend angeraten!