

### Exposé zum Gutachten

<b>Objekt:</b>	Hochstr. 31,29/Goetheplatz 2, 45964 Gladbeck-Mitte
<b>Wohnung:</b>	ETW Nr. 14 im DG (5. OG) mit 2 zugehörigen Kellerräumen Nr. 14 und 17
<b>Miteigentumsanteil:</b>	5.353,45/100.000 MEA an dem Grundstück Gemarkung Gladbeck, Flur 81, Flurstück 394 in Größe von 822 m <sup>2</sup>
<b>Grundbuch:</b>	Wohnungsgrundbuch von Gladbeck, Blatt 12526
<b>Baujahr:</b>	1985
<b>Wohnfläche:</b>	173,54 m <sup>2</sup>
<b>Kurzbeschreibung:</b>	<p>4-geschossiges Wohn- und Geschäftshaus mit insgesamt 15 Wohnungen, 3 Büros, 8 Läden und 1 Praxis. Zentrale Lage im Stadtzentrum (Fußgängerzone). Es besteht eine direkte Anbindung zur Tiefgarage auf dem „Goetheplatz“, die dort befindlichen Tiefgaragenstellplätze sind nicht Gegenstand dieser Bewertung.</p> <p>4 ½-Raum-Wohnung, bestehend aus Eingangsdiele, Garderobe, Gäste-WC, Wohnzimmer mit Zugang zur Dachterrasse, Esszimmer, Küche, Flur 1, Flur 2, Kinderzimmer, Elternschlafzimmer, Elternbad und Kinderbad. Individuelle Grundriss-Situation, hoher Verkehrsflächenanteil. Die Wohnung befindet sich im Dachgeschoss (5. OG), eine Aufzugsanlage ist vorhanden.</p> <p>Die Innenbesichtigung der Wohnung wurde seitens des Eigentümers nicht ermöglicht, im Rahmen der Bewertung wurde ein angemessener Risikoabschlag hinsichtlich Ausstattung und Zustand der Wohnung berücksichtigt. Der Sachverständige hat die Wohnung in einem früheren Zwangsversteigerungsverfahren für das Amtsgericht bewertet, die Feststellungen aus dem Jahre 2015 sind auch hier Grundlage der Bewertung.</p> <p>Der WEG-Verwalter konnte nicht festgestellt werden, daher ist die Höhe des aktuellen Hausgeldes nicht bekannt, ebenso nicht die Höhe der Instandhaltungsrücklage.</p>
<b>Bewertungstichtag:</b>	12. April 2023 - Tag der Außenbesichtigung durch den Sachverständigen Dipl.-Ing. M. Müller, Feldhausener Str. 110, 46282 Dorsten
<b>Verkehrswert:</b>	<b>315.000,- €</b> - unbelasteter Verkehrswert (ohne Belastungen in Abt. II und III des Grundbuches)
<b>Aktenzeichen Amtsgericht:</b>	15 K 021/21



## Lichtbilder (Außenaufnahmen)



Bild 1

Blick vom Goetheplatz



Bild 2

Blick von der Hochstr.



Bild 3

Lage der Wohnung  
zur Hochstraße