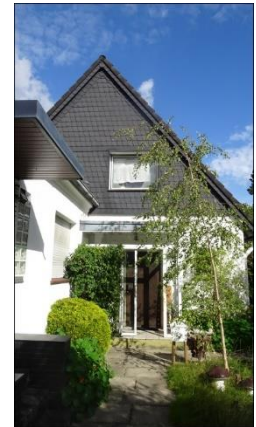


**SONDEREIGENTUM**

**Wohnung Nr. B** im Kellergeschoss, Erdgeschoss und Dachgeschoss mit Kellerräumen Nr. B  
 Im Hirschkamp 29, 29a  
 45731 Waltrop



<b>Lage</b>	in der Hirschkampsiedlung, mittlere Wohnlage
<b>Grundstücksgröße</b>	1.008 m <sup>2</sup>
<b>Bebauung</b>	Sondereigentum Wohnung Nr. B im Kellergeschoss, Erdgeschoss und Dachgeschoss mit Kellerräumen als Einfamilienhaus, I-geschossig mit ausgebautem Dachgeschoss
<b>Baujahr</b>	1974
<b>Wohnfläche</b>	ca. 108 m <sup>2</sup> , wohnliche Nutzfläche 10 m <sup>2</sup> (Annahme)
<b>Besonderheiten</b>	Die Bewertung erfolgt nach „äußerem Augenschein und Bauakte“.
<b>Aufteilung</b>	gemäß Plan: Erdgeschoss: Wohnen, Essen, Küche, Diele, WC, Abst., Flur Dachgeschoss: Eltern, Kind, Bad, Flur, Balkon, Boden
<b>Nutzung</b>	durch die Eigentümerin
<b>Allgemein</b>	Eine WEG-Verwaltung ist nicht vorhanden.
<b>Energetische Situation</b>	Entsprechend des von außen erkennbaren Zustandes wird von einem einfachen nicht mehr zeitgemäßen Wärmeschutz des Gebäudes und daraus resultierenden Energiekosten ausgegangen.
<b>Ausstattung</b>	Zu dem Ausbau und der Qualität des Ausbaus kann wegen der nicht erfolgten Innenbesichtigung keine Aussage gemacht werden. Es wird ein durchschnittlicher Ausstattungsstandard unterstellt. Heizung: Öl (lt. Baugenehmigungsunterlagen) / Warmwasser zentral über die Heizung - Annahme Fenster Kunststofffenster mit Isolierverglasung und Rollläden
<b>Instandhaltungszustand</b>	Wegen fehlender Innenbesichtigung keine Aussage möglich - hier wird von einem bauzeittypischen, teils verwohnten, teils beschädigten Zustand ausgegangen. Zusammenfassend ist ein weitestgehend ursprünglicher Zustand mit beginnendem Pflegestau erkennbar gewesen.
<b>Außenanlagen</b>	Vorgarten: Rasenfläche mit Pflegestau und vereinzelt Büschen/Sträuchern, befestigte Flächen mit Betonplatten belegt. Der Garten konnte nicht besichtigt werden (Pflegestau vermutet lt. Luftbild)
<b>Bemerkungen</b>	Berücksichtigte Zu-/Abschläge bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (boG): - Risiko fehlende Innenbesichtigung <span style="float: right;">- 41.850 €</span> 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.

<b>Ermittelter</b>	<b>VERKEHRSWERT</b>	<b>237.000 €</b>
(ohne Berücksichtigung der Belastungen in Abt. II des Grundbuchs)		

**Hinweis** Die Einsichtnahme in das komplette Gutachten wird angeraten!