

**EXPOSÉ ZUM VERKEHRSWERTGUTACHTEN**  
 Nr. STE-0224-WE6 vom 13.02.2024

**SONDEREIGENTUM**

**Wohnung Nr. 6** im Dachgeschoss rechts  
 mit Kellerraum  
 Sedanstraße 37  
 45699 Herten



<b>Lage / Grundstücksgröße</b>	Stadtteil Herten Süd-West, mittlere Wohnlage / 1.725 m <sup>2</sup>
<b>Bebauung</b>	Mehrfamilienhaus mit 6 Eigentumswohnungen, II-geschossig mit ausgebautem Dachgeschoss und nicht ausgebautem Spitzboden
<b>Baujahr</b>	1950, Bewertungsbaujahr 1963
<b>Wohnfläche</b>	ca. 52 m <sup>2</sup>
<b>Besonderheiten</b>	Die Bewertung erfolgt nach „äußerem Augenschein und Bauakte“.
<b>Aufteilung</b>	gemäß Plan: Diele, Bad, Küche, 2 Zimmer (1 gefangenes Zimmer)
<b>Nutzung</b>	gemäß Angabe und nach Erkenntnissen bei der Ortsbesichtigung augenscheinlich ungenutzt
<b>Allgemein</b>	WEG-Verwalter: Haus & Wohnungsverwaltung Stephan Buller, Linnefantstr. 2A, 45894 Gelsenkirchen Gemäß Angabe des Verwalters werden die Instandhaltungskosten gebildet und kann die wirtschaftliche Situation der Eigentümergemeinschaft als geordnet angesehen werden.
<b>Energetische Situation</b>	Entsprechend der Gebäudeausstattung wird von einem einfachen Wärmeschutz des Gebäudes und daraus resultierenden Energiekosten ausgegangen.
<b>Ausstattung</b>	Zu der Ausstattung und der Qualität des Ausbaus kann wegen der nicht erfolgten Innenbesichtigung keine Aussage gemacht werden. Vereinzelte Modernisierungsmaßnahmen und übliche Ausstattung werden unterstellt. Heizung Gas / Fenster: Kunststoff mit Isolierverglasung – soweit erkennbar
<b>Instandhaltungszustand</b>	Wegen fehlender Innenbesichtigung keine Aussage möglich - übliche Instandhaltung wird unterstellt. Zusammenfassend ist ein weitestgehend altersgerechter Zustand erkennbar gewesen.
<b>Außenanlagen</b>	Der Garten besteht aus einer zentralen Rasenfläche mit vereinzelt Büschen und Sträuchern. Vorgarten mit einer Rasenfläche, Garagenzufahrt und Zuwegung mit Betonpflaster befestigt.
<b>Bemerkungen</b>	Berücksichtigte Zu-/Abschläge bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (boG): <ul style="list-style-type: none"> <li>- Altmerkmale und Schäden <span style="float: right;">- 2.500 €</span></li> <li>- fehlende Innenbesichtigung <span style="float: right;">- 4.150 €</span></li> <li>- weitere Marktanpassung <span style="float: right;">- 4.150 €</span></li> <li>- Nebengebäude <span style="float: right;">+ 1.000 €</span></li> </ul>

<b>Ermittelter</b>	<b>GESAMTVERKEHRSWERT</b>	<b>73.000 €</b>
	<b>Einzelverkehrswerte:</b>	
	Flurstück 892	70.850 €
	Flurstück 891	2.150 €

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