

S O N D E R E I G E N T U M**Wohnung Nr. 6**

im 1. Obergeschoss links
mit vier Kellerräumen
Bergstraße 29
45897 Gelsenkirchen



Lage / Grundstücksgröße	Stadtteil Beckhausen, einfache immissionsbelastete Wohnlage / 940 m ²		
Bebauung	freistehendes Mehrfamilienhaus, das in 14 Wohnungs- und Teileigentüme aufgeteilt wurde, II-geschossig mit ausgebautem Dachgeschoss, die Teileigentüme im Dachgeschoss werden ebenso wohnlich genutzt		
Baujahr	Fertigstellung um 1959, Bewertungsbaujahr 1971		
Wohnfläche	ca. 69 m ²		
Besonderheiten	Die Bewertung erfolgt nach „äußerem Augenschein und Bauakte“. Ein Teil der Erschließungsanlage Bergstraße ist noch nicht endgültig hergestellt und es können Erschließungskosten nach dem BauGB anfallen. Der Zeitpunkt und die Höhe stehen noch nicht fest.		
Aufteilung	gemäß Plan – 3 Zimmer, Küche, Bad, Flur und Balkon		
Nutzung	augenscheinlich ungenutzt		
Allgemein	Nach Angaben der WEG-Verwaltung ist die wirtschaftliche Situation der Eigentümergemeinschaft als geordnet anzusehen. Die Instandhaltungskosten werden für 2025 gebildet, jedoch in der Vergangenheit nicht.		
Energetische Situation	Entsprechend der Gebäudeausstattung wird von einem einfachen in Teilen ertüchtigten Wärmeschutz des Gebäudes mit daraus resultierenden Energiekosten ausgegangen.		
Ausstattung	Zur Ausstattung und Qualität des Ausbaus kann wegen der nicht erfolgten Innenbesichtigung keine Aussage gemacht werden. Eine übliche Ausstattung wird unterstellt. Fenster: Kunststoff mit Isolierverglasung Heizung Gas, Warmwasserbereitung zentral über die Heizungsanlage (Annahme) Bad mit Dusche, Stand-WC mit Aufputzspülkasten und Waschtisch mit Kalt-/Warmwasser - Annahme		
Instandhaltungszustand	Zusammenfassend war ein einfacher in Teilen schadhafter Zustand des Mehrfamilienhauses erkennbar. Zum Zustand der Eigentumswohnung können keine Angaben gemacht werden.		
Außenanlagen	Garten mit Rasenfläche, einfach und pflegeleicht gestaltet mit einem leichten Pflegestau		
Bemerkungen	Berücksichtigte Abschläge bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (BOG): - Altmerkmale und Schäden (anteilig am Gemeinschaftseigentum) - 8.700 € - fehlende Innenbesichtigung - 6.900 € - Erschließungskosten - 1.200 €		

Ermittelter	V E R K E H R S W E R T	52.000 €
--------------------	--------------------------------	-----------------

Hinweis Die Einsichtnahme in das komplette Gutachten wird angeraten!