

**SONDEREIGENTUM**

**Wohnung Nr. 12 und Balkon**

im 4 Obergeschoss nebst Kellerraum

**Hügelstraße 2, Buerer Straße 85, 87, 87a**

45899 Gelsenkirchen



<b>Lage / Grundstücksgröße</b>	Stadtteil Horst, immissionsbelastete einfache Wohnlage / 1.480 m <sup>2</sup>								
<b>Bebauung</b>	Das Eckgrundstück ist mit drei Mehrfamilienhäusern bebaut und nach dem WEG in Sondereigentume (Wohn- und Teileigentume) aufgeteilt worden. Die Wohnung Nr. 12 befindet sich in einem einseitig angebauten Gebäudeteil, 5 Geschosse.								
<b>Baujahr/Fertigstellung</b>	1995								
<b>Wohnfläche</b>	ca. 68 m <sup>2</sup>								
<b>Aufteilung</b>	offener Grundriss - Diele, Küche, Kind, Schlafen, Bad, Wohnen, Balkon								
<b>Nutzung</b>	durch Eigentümer, Mietverhältnisse sind nicht bekannt								
<b>Allgemein</b>	WEG-Verwaltung: Immobilienverwaltung Günter Keller, 53819 Neunkirchen-S., Dahlerhofer Str. 55 Die wirtschaftliche Situation der Eigentümergemeinschaft kann gemäß WEG-Verwalter nicht als geordnet angesehen werden. Es bestehen Rechtstreitigkeiten innerhalb der Eigentümergemeinschaft.								
<b>Energetische Situation</b>	Ein Energieausweis liegt nicht vor. Eine abschließende energetische Beurteilung ist daher nicht möglich.								
<b>Ausstattung</b>	mittlerer Standard, Personenaufzug 8 Personen (fährt nicht bis in das oberste Geschoss) Heizung Gas, Warmwasserbereitung dezentral über Durchlauferhitzer Fenster Kunststoff mit Isolierverglasung, Dachflächenfenster / Oberböden keramische Fliesen Bad: Wanne, Dusche, wandhängendes WC mit Unterputzspülkasten, Waschtisch, mittlere Qualität								
<b>Instandhaltungszustand</b>	Zusammenfassend ist ein unterdurchschnittlicher Zustand des Allgemeineigentums und ein gepflegter Zustand der Wohnung Nr. 12 erkennbar gewesen.								
<b>Außenanlagen</b>	Die begeh- und befahrbaren Flächen sind mit Betonpflaster befestigt. Die geringen verbleibenden Flächen sind mit Gestaltungsgrün bepflanzt.								
<b>Baulasten</b>	Vereinigungsbaulast / die Baulasten sind für das Sondereigentum Wohnung Nr. 12 nicht wertrelevant								
<b>Bemerkungen</b>	Berücksichtigte Zu-/Abschläge bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (boG): <table border="0" style="margin-left: 20px;"> <tr> <td>- Altmerkmale und Schäden – Gemeinschaft</td> <td style="text-align: right;">- 3.600 €</td> </tr> <tr> <td>- Altmerkmale und Schäden – Wohnung Nr. 12</td> <td style="text-align: right;">- 1.000 €</td> </tr> <tr> <td>- weitere Marktanpassung</td> <td style="text-align: right;">- 11.900 €</td> </tr> <tr> <td>- Risiko Eigentümergemeinschaft</td> <td style="text-align: right;">- 17.850 €</td> </tr> </table>	- Altmerkmale und Schäden – Gemeinschaft	- 3.600 €	- Altmerkmale und Schäden – Wohnung Nr. 12	- 1.000 €	- weitere Marktanpassung	- 11.900 €	- Risiko Eigentümergemeinschaft	- 17.850 €
- Altmerkmale und Schäden – Gemeinschaft	- 3.600 €								
- Altmerkmale und Schäden – Wohnung Nr. 12	- 1.000 €								
- weitere Marktanpassung	- 11.900 €								
- Risiko Eigentümergemeinschaft	- 17.850 €								

<b>Ermittelter</b>	<b>VERKEHRSWERT</b>	<b>85.000 €</b>
--------------------	---------------------	-----------------

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