



Industrieverwertung  
Unternehmensverkauf  
Immobilien  
Aktenarchivierung

Tronjestraße 4  
44319 Dortmund  
Fon: 02 31-47 73 26-0  
Fax: 02 31-47 73 26-60  
[www.icc-cremer.de](http://www.icc-cremer.de)  
[info@icc-cremer.de](mailto:info@icc-cremer.de)

## Verkaufs-Exposé

### Eigentumswohnung zur Eigennutzung oder als Kapitalanlage



**Ückendorfer Str. 219, 45886 Gelsenkirchen**



## Objektbeschreibung

Objektart:	Eigentumswohnung im Dachgeschoss rechts gelegen in einem 8-Familienhaus
derzeitige Nutzung:	Leerstand
Objektadresse:	Ückendorfer Str. 219, 45886 Gelsenkirchen
Gemarkung:	Ückendorf
Flur:	5
Flurstücke:	244
Grundstücksgröße:	gesamt 2800 m <sup>2</sup> , hier anteilig nach Miteigentumsanteilen
Grundbuch:	Amtsgericht Gelsenkirchen, Grundbuch von Ückendorf, Blatt Nr. 2449
Herrschervermerke/ Lasten und Beschränkungen:	Erbbaurecht (Laufzeit bis 2082), beschränkt persönliche Dienstbarkeit, hier Trafostation
Eigentümer:	Simon, Klaus
Baujahr:	Haus ca. 1983
Flächen:	Wohnfläche gesamt ca. 80 m <sup>2</sup>
Nutzflächen:	Kellerraum Garage

## Ausstattung und Merkmale

Bauweise/Konstruktion:	Massivbauweise
Technik:	Gaszentralheizung
Energieausweis:	liegt vor



**Aufteilung:**  
(lt. vorliegender Teilungserklärung)

Diele  
Flur  
Abstellraum  
Bad  
Gaderobe  
WC  
Kinderzimmer  
Schlafzimmer  
Küche  
Wohnraum  
Balkon  
Keller

**Ausstattung:** einfachst, alt

**Zustand:** sanierungsbedürftig

**Mängel- und Schäden:** nicht bekannt

## Lagebeschreibung

**Lage:** Das Objekt befindet sich in dem vielfältigen Stadtteil Ückendorf im Südosten von Gelsenkirchen, an den Stadtgrenzen zu Bochum-Wattenscheid und Herne-Wanne gelegen. Geschäfte mit Waren des täglichen Bedarfs, sowie ein Kindergarten und eine Parkanlage befinden sich in fußläufiger Nähe. Ein Krankenhaus ist in zwei Kilometern vorhanden.

**Verkehrslage:**

Entfernung vom Objekt:

Bushaltestelle:	ca. 250 m
Regional-Bahnhof:	ca. 750m
Bundesstraße:	ca. 2 km (B227)
Autobahn:	ca. 3 km (Abfahrt Bochum Wattenscheid West, A40)
Flughafen:	ca. 40 km (DUS oder DTM)



## Kaufpreis

**Kaufpreis:** Der Kaufpreis für das Objekt im derzeitigen Zustand beträgt

**96.000,00 €**

(in Worten: sechshundneunzigtausend)  
zuzüglich einer vom Erwerber an uns zu entrichtende  
Vermittlungsprovision in Höhe von 3,57 % brutto (inkl.  
19 % Umsatzsteuer) des notariell beurkundeten Kauf-  
preises.

Weiterhin gelten die allgemeinen Geschäftsbedingungen für  
Maklerleistungen der Industrie-Consult Cremer GmbH & Co.  
KG, Tronjestraße 4, 44319 Dortmund im Anhang dieses  
Exposés, die mit Übergabe dieses Exposés ausdrücklich  
anerkannt werden.

**Ihr Ansprechpartner** für weitere Informationen:

**ICC Industrie-Consult Cremer GmbH & Co.**  
**Tronjestraße 4**  
**44319 Dortmund**

**Tel. 0231 47 73 26-0**  
**Fax 0231 47 73 26-60**

**Email: [info@icc-cremer.de](mailto:info@icc-cremer.de)**

Hinweis:

Bei der Ermittlung des Marktwertes wurden die in dem aktuellsten Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses der Stadt Bottrop aufgeführten bewertungsrelevanten Daten sowie unser Gesamteindruck von dem zu bewertenden Objekt, nebst individueller wertbeeinflussender Faktoren berücksichtigt.

Das Grundstück wurde nicht nach Altlasten, Bodenverunreinigungen, Bergschadenssituation oder gesundheitsschädlichen Baustoffen untersucht. Die Altlastensituation ist im Rahmen dieses Exposés kein Bestandteil und findet in dem ermittelten Marktwert keine Berücksichtigung.

Über die o. g. Ansätze hinausgehende Lasten und Beschränkungen (z. B. aus Abt. II des Grundbuches, Baulasten oder Mietbindungen etc.) sind nicht bekannt, bzw. auftragsgemäß nicht berücksichtigt worden. Der Marktwert unterstellt eine lastenfreie Situation.

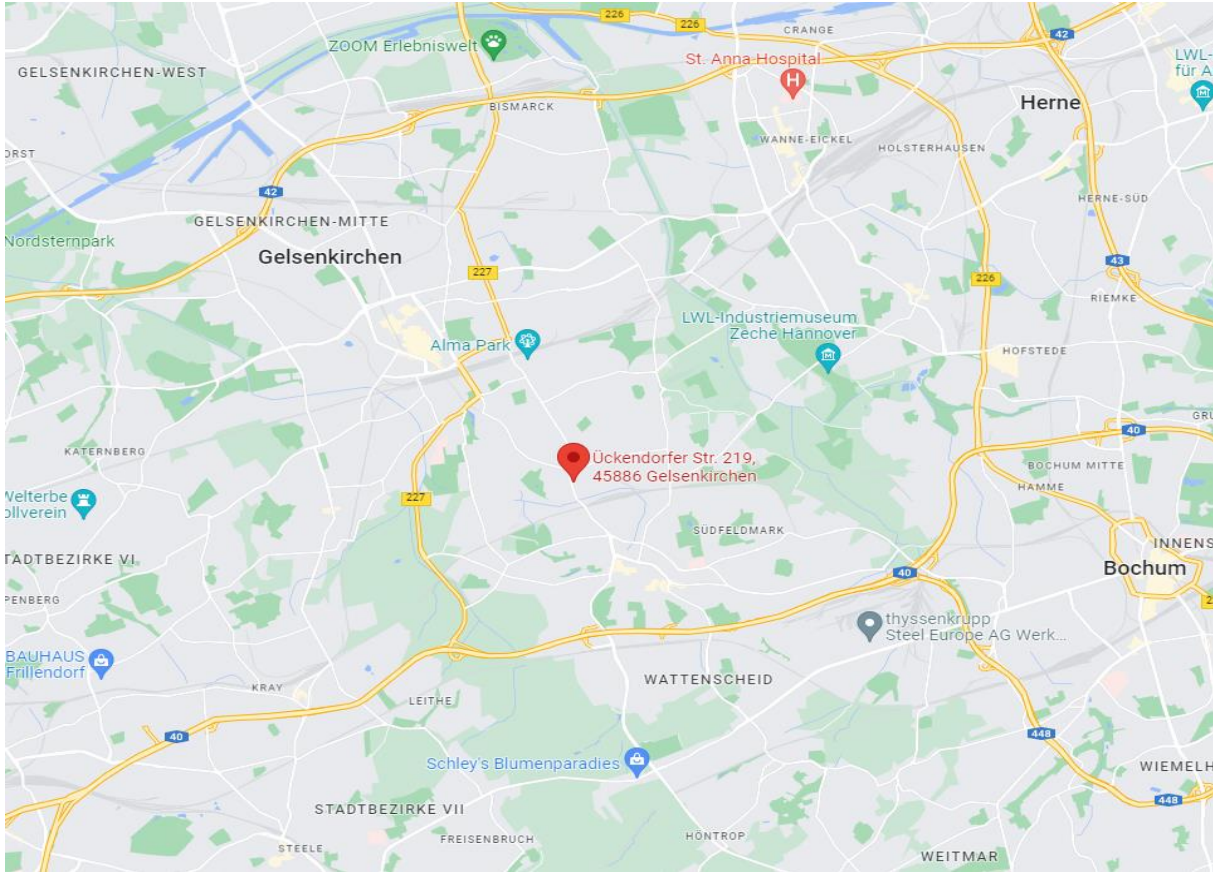
Eine Überprüfung der Flächen- und Maßangaben ist im Rahmen der Erstellung dieses Exposés nicht erfolgt. Die Richtigkeit der zur Verfügung gestellten Angaben zu Flächen und Maßen wird unterstellt.

Eine Überprüfung der genehmigungsrechtlichen Situation (z. B. Bau-, Bauplanungs-, Baunutzungsrecht etc.) ist auftragsgemäß nicht erfolgt. Im Rahmen der Erstellung dieses Exposés wird hinsichtlich der vorhandenen baulichen Anlagen und der angetroffenen Grundstücksnutzung ein genehmigter Zustand unterstellt.

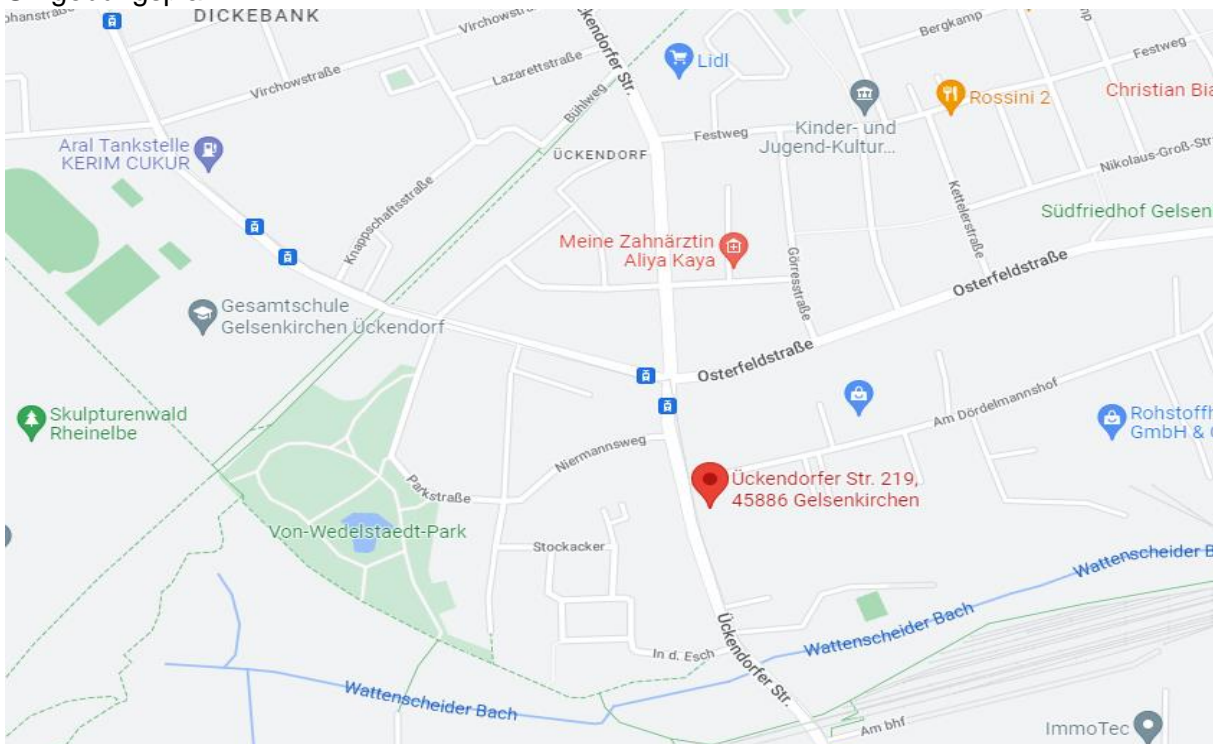
Wir übernehmen für Vollständigkeit und Richtigkeit der gemachten Angaben keine Gewähr.



**Umgebungs- und Stadtplan**



**Umgebungsplan**

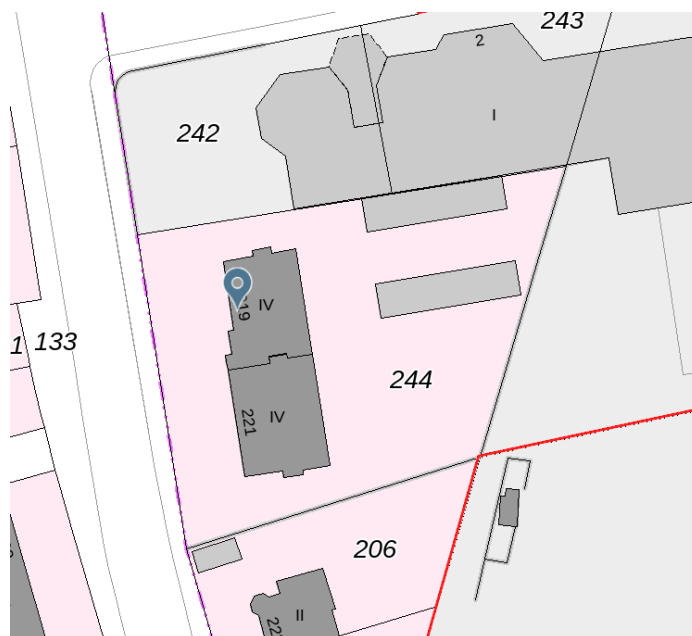


**Stadtplan**





## Lageplan



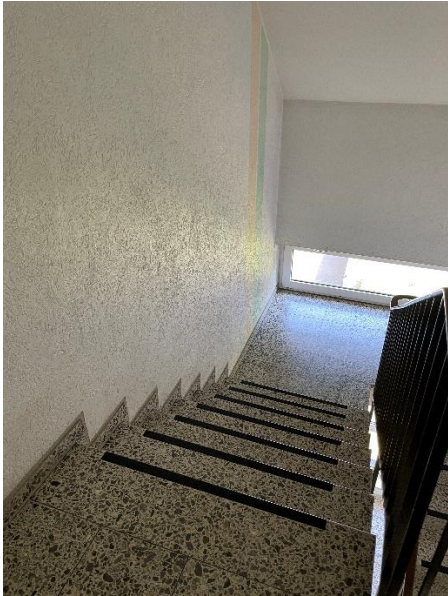
## Fotos



Straßenansicht



Wohnungseingang



Treppenhaus



Küche



Diele/Flur



WC





Kinderzimmer



Wohnzimmer



Balkon



Balkon



Bad

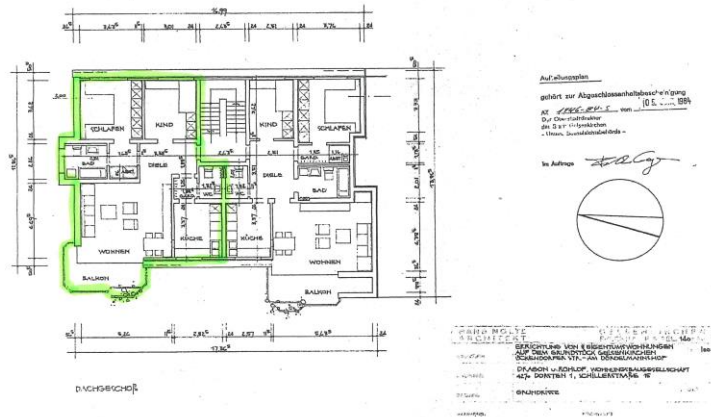


Schlafzimmer

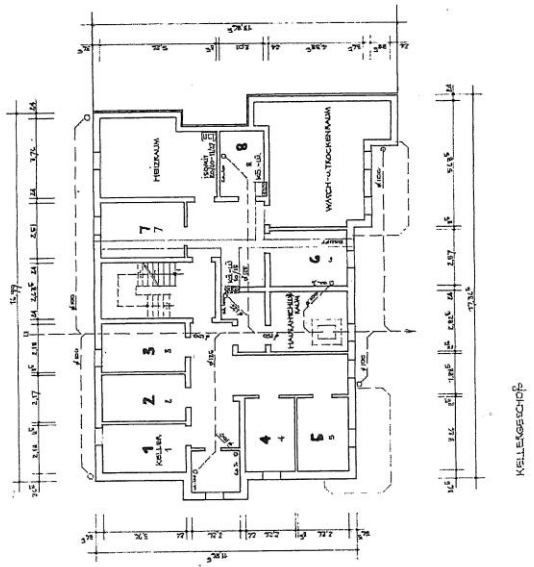




Grundrisse



Dachgeschoss



Keller



**Hinweis:**

Bei der Ermittlung des Verkaufswertvorschlages wurden die in dem aktuellsten Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses der Stadt Gelsenkirchen aufgeführten bewertungsrelevanten Daten sowie unser Gesamteindruck von dem zu bewertenden Objekt, nebst individueller wertbeeinflussender Faktoren berücksichtigt.

Das Grundstück wurde nicht nach Altlasten, Bodenverunreinigungen, Bergschadenssituation oder gesundheitsschädlichen Baustoffen (z. B. Asbest, Tonerdeschmelzzement etc.) untersucht. **Die Altlastensituation ist im Rahmen dieser Überschlagsermittlung nicht Bestandteil der Wertermittlung und findet in dem ermittelten Verkaufswertvorschlag keine Berücksichtigung.**

Über die o. g. Ansätze hinausgehende Lasten und Beschränkungen (z. B. aus Abt. II des Grundbuches, Baulasten oder Mietbindungen etc.) sind nicht bekannt, bzw. auftragsgemäß nicht berücksichtigt worden. **Der ermittelte Verkaufswertvorschlag unterstellt eine lastenfreie Situation.**

Eine Überprüfung der Flächen- und Maßangaben ist im Rahmen dieser internen Überschlagsermittlung nicht erfolgt. **Die Richtigkeit der zur Verfügung gestellten Angaben zu Flächen und Maßen wird unterstellt.**

Eine Überprüfung der genehmigungsrechtlichen Situation (z. B. Bau-, Bauplanungs-, Baunutzungsrecht etc.) ist auftragsgemäß nicht erfolgt. **Im Rahmen der Überschlagsermittlung wird hinsichtlich der vorhandenen baulichen Anlagen und der angebotenen Grundstücksnutzung ein genehmigter Zustand unterstellt.**

Dortmund, den *20.09.2022*

Dipl.-Betw. J. Cremer  
als Sachverständiger

Die vorstehenden Skizzen sind unmaßstäblich und erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit oder uneingeschränkte Aktualität. Sie sollen lediglich einen Eindruck von Aufteilung und Proportionen vermitteln.