



Sachverständigenbüro für die Bewertung von  
bebauten und unbebauten Grundstücken

---

# SUSANNE SCHMIDT

Immowert GmbH

---

Untere Stockstädter Str. 21 · 63762 Großostheim · Telefon: +49 (6026) 97 63 97 · Mobil: +49 (179) 6 82 25 67  
Internet: [www.s2-immowert.de](http://www.s2-immowert.de) · email: [schmidt@s2-immowert.de](mailto:schmidt@s2-immowert.de)

## GUTACHTENEXPOSE

**für das bebaute Grundstück**

**Flurstück 24238/95**

**Großostheim, OT Ringheim, Anne-Frank-Str. 8**

**Dreifamilienwohnhaus mit Nebengebäude,  
Carport, Hof- und Gartenfläche**

**851 K 18/22**



Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass hinsichtlich der Angaben keine Gewähr für die Richtigkeit übernommen wird und dass das Exposee nur eine Erstinformation sein kann und nicht die Lektüre des vollständigen Wertgutachtens ersetzt.

Auftraggeber:	Amtsgericht Aschaffenburg, Abteilung für Immobilienvollstreckung Schlossplatz 5, 63739 Aschaffenburg
Aktenzeichen Auftraggeber:	851 K 18/22
Zweck des Gutachtens:	Ermittlung des Verkehrswertes zum Zwecke der Zwangsversteigerung zur Aufhebung der Gemeinschaft
Eigentümer:	3 Miteigentümerin zu unterschiedlichen Anteilen
Bewertungsgegenstand:	Dreifamilienwohnhaus mit Nebengebäude, Carport, Hof- und Gartenfläche
Gemarkung / Flurstück / Lage / Wirtschaftsart, Größe:	Gemarkung Großostheim, Flurstück 24238/95, Anne-Frank-Str. 8, Gebäude- und Freifläche zu 877 m <sup>2</sup>
Grundbuch von:	Großostheim, Blatt 14868
Wohnfläche EG, OG, DG gesamt rd.:	325 m <sup>2</sup>
BGF Wohnhaus, rd.:	580 m <sup>2</sup>
BGF Nebengebäude, rd.:	120 m <sup>2</sup>
Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag:	25.10.2022
maßgebliches Bewertungsverfahren:	Ertragswertverfahren, Sachwertverfahren aus Vergleichsgründen
<b>Verkehrswert, unbelastet gerundet:</b>	<b>550.000 €*)</b>
*) ohne Berücksichtigung der Belastungen in Abt. II des Grundbuchs	
Erstellungsdatum:	09.11.2022

## Kurzbeschreibung

Beim zu bewertenden Objekt handelt es sich um ein Dreifamilienwohnhaus mit Nebengebäude, Carport, Hof- und Gartenfläche in zentraler Lage im Großostheim Ortsteil Ringheim.

Bei dem ursprünglich von 1964 bis 1967 als Zweifamilienwohnhaus errichtete Wohnhaus wurde 1995 der Dachstuhl entfernt und ein neuer Dachstuhl mit steilerer Dachneigung neu errichtet. In diesem Zuge wurde der Dachstuhl um einen auf Stützen stehenden Quergiebel erweitert. Das gesamte Dachgeschoss einschließlich der Erweiterung durch den Quergiebel wurde infolge zu einer selbstständigen Wohneinheit ausgebaut.

Im weiteren Verlauf wurden im Erd- und Obergeschoss vorhandene Terrassen-/Balkonflächen entfernt und der Bereich unter dem Quergiebel so umbaut, dass auch die Wohnungen im EG und OG jeweils einen zusätzlichen Raum bekommen haben. In der Wohnung EG ist der Bereich als Erweiterung der Wohnfläche direkt zugänglich. In der Wohnung OG ist der Bereich durch eine Tür abgetrennt.

Im Wohnhaus sind somit insgesamt drei Wohneinheiten vorhanden.

Die Wohnung im Erdgeschoss hat einen einfachen bis durchschnittlichen Ausstattungsstand, im Wesentlichen aus den 1980/90er Jahren.

Die Wohnung im OG hat einen einfach bis durchschnittlichen Ausstattungsstand, im Wesentlichen aus der Zeit Mitte der 1970er Jahre.

Die Wohnung im DG hat einen durchschnittlichen Ausstattungsstand im Wesentlichen aus der Zeit der Dachanhebung mit Erweiterung in 1995.

Im Keller sind einfache Keller-/ Nebenräume vorhanden. Beheizt werden die Wohnungen im Wesentlichen über Öfen mit zentraler Ölversorgung.

Das Nebengebäude besteht aus der mit dem Wohnhaus zusammen in den 1960er Jahren errichteten Garage, die 1988 zu ihrer jetzigen Größe bzw. ihrem jetzigen Volumen (einschl. Dachstuhl) erweitert wurde. Zudem wurde in 1991 im Vorgarten ein Carport errichtet.

Die nicht bebaute Grundstücksfläche ist im Wesentlichen als Rasenfläche mit einzelnen Büschen/Bäumen angelegt bzw. als Hof-/Stellplatzfläche befestigt.

Des Weiteren stehen im Garten ein Holzgartenhaus sowie ein kleines Gewächshaus aus Glas.

Die umliegende Bebauung besteht zum einen aus ein- bis zweigeschossigen Wohnhäusern sowie im weiteren Umfeld aus zweigeschossigen Wohn-/Geschäftshäusern, mehrgeschossigen Wohnkomplexen und drei Hochhäusern.

Im Hinblick auf die zentrale Lage mit ihrer zum Teil verdichteten Struktur sowie dem damit verbundenen höheren Verkehrsaufkommens in diesem Bereich, kann die Qualität der Wohnlage innerhalb des Ortsteils als leicht eingeschränkt beurteilt werden.

## Fotos



Bild Nr. 1. **Straßenansicht Wohnhaus**



Bild Nr. 2. **Straßenansicht Wohnhaus mit Anbau/Erweiterung**



Bild Nr. 3. **Giebelansicht Wohnhausanbau**



Bild Nr. 4. **Gartenansicht  
Wohnhausanbau und  
seitliche Fassade**



Bild Nr. 5. **Blick auf die  
Hauseingangsseite**



Bild Nr. 6. **rückwärtige Giebelansicht**



**Bild Nr. 7. Nebengebäude Straßen-/  
Gartenansicht**



**Hauseingang und  
Nebengebäude  
rückwärtige Ansicht**



**Bild Nr. 8. Carport**



Bild Nr. 9. **Holzgartenhaus**



Bild Nr. 10. **Gartenfläche hinter dem  
Wohnhaus**

**Blickrichtung nach Norden**



Bild Nr. 11. **Blickrichtung nach Süden**