

Kurzexpose zum Gutachten Nr. 155/25

AZ: 851 K 33/24 Teilungsversteigerungsverfahren Rosenstraße 13, 63785 Obernburg

Objekt: 2 Fam. Wohnhaus mit Einliegerwohnung im Untergeschoss und Garage

Lage: Rosenstraße 13, 63785 Obernburg

Grundstück: 931 m²

Das Bewertungsobjekt liegt in einer Seitenstraße von Obernburg in einem Wohngebiet, ca. 500 m (LL) südwestlich vom Stadtkern Obernburg entfernt.

Das Grundstück ist bebaut mit einem 1geschossigen 2 Fam. Wohnhaus mit Einliegerwohnung im UG sowie einer Garage.

Das Wohngebäude unterteilt sich in die EG-Etage mit einer sep. Wohneinheit (Flur, Diele, Wohnen-Essen-Kochen, Elternzimmer, Bad und Kinderzimmer).

Das Dachgeschoss ist als sep. Wohneinheit ausgebaut mit Flur, Wohnen, Küche, zwei Schlafzimmern, einem Bad und einem Gäste WC.

Der Spitzboden ist nicht ausgebaut.

Das Gebäude ist vollständig unterkellert und zusätzlich nochmals teilunterkellert (KG 2). Der Keller 1 beinhaltet eine sep. Wohneinheit mit Flur, Bad, Küche, Wohn-Essbereich, ein Schlafzimmer und einen Abstellraum sowie einen Kellerflur, der nur über die Treppenanlage von der EG-Wohnung erreichbar ist.

Der Keller 2 ist über die Garagenunterkellerung erreichbar und teilt sich auf in den Heizungsraum, das Öltanklager und den Lagerkellerbereich.

Das gesamte Wohnhaus ist in einem überwiegend gepflegten und guten Allgemeinzustand. Verschiedene Instandhaltungs-, Renovierungs-, Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen sind am Objekt durchzuführen.

Die Garage ist als Doppelgarage errichtet und ist unterkellert.

Die Außenanlagen, Garten und Vorgartenbereich, sind angelegt und mit Büschen und Bäumen bepflanzt.

Obernburg ist eine Stadt im Maintal und liegt ca. 20 km südwestlich von Aschaffenburg. Obernburg hat eine sehr gute Infrastruktur. Alle Versorgungseinrichtungen, Kindergarten, Schule, Ärzte und Apotheken sind in Obernburg vorhanden. Die öffentliche Verkehrsanbindung ist mit Bahn- und Busverbindung gut.

Der Verkehrswert des Bewertungsobjekts beträgt

528.000,00 €.

Fotos vom Bewertungsobjekt

