

Exposé zum Verkehrswertgutachten

Aktenzeichen	851K42/23
Objekt	Grundstück, bebaut mit einem Wohn- und Geschäftshaus vermutlich überbaute Grundstücksfläche
Lage	Runde-Turm-Str. 2 und 4, 63785 Obernburg Nähe Lindenstraße, 63875 Obernburg
Grundstücksbezeichnung	Gemarkung Obernburg, Flurstück 1826, Fläche 410 m ² Gemarkung Obernburg, Flurstück 1835/2, Fläche 2 m ²
Nutzung	2 Gebäude (Zweifamilienhaus, Wohn- und Bürogebäude)
Baujahr	um 1926
Wohnfläche	rd. 196 m ²
Nutzflächen	Keller des Zweifamilienhauses
Stellplätze/Garagen	2 Garagen (Zwischengebäude)
Anzahl Zimmer / Räume	2 Wohnungen mit 3 ZKB, 1 Wohnung mit 5 ZKB, WC, Dachterrasse
Baubeschreibung	freistehendes, zweigeschossiges Zweifamilienwohnhaus mit teilweise ausgebautes Dachgeschoss, unterkellert und freistehendes, zweigeschossiges Wohn- und Bürogebäude, nicht ausgebautes Dachgeschoss, nicht unterkellert Öl-Zentralheizung, Fenster überwiegend aus Holz mit Doppelverglasung Der bauliche Zustand ist befriedigend bis schlecht; es besteht erheblicher Unterhaltungsschaden, größere Instandsetzungsarbeiten erforderlich, Modernisierungs- und allgemeiner Renovierungsbedarf; Objekt ohne durchgreifende Instandsetzung und Modernisierung.
Wertbeeinflussende Umstände	unterstellte Modernisierungen in Höhe von insg. rd. 345.000 € wertmindernd berücksichtigt
Wertermittlungstichtag	19.03.2024
Bodenwert(anteil)	130.000,00 € + 600,00 € Weg
nicht marktangepasster Sachwert	580.000,00 €
Ertragswert	760.000,00 €
Wert / m ²	ca. 1.773,63 € / m ² Wohnfläche
Vergleichswert überbautes Grundstück	600,00 €
Verkehrswert	760.000,00 €
Verkehrswert überbautes Grundstück	600,00 €
Keine Gewähr für Richtigkeit und/oder Vollständigkeit.	

Exposé zum Verkehrswertgutachten

Aktenzeichen	851K42/23
Straßenansicht	
Straßenansicht	
Keine Gewähr für Richtigkeit und/oder Vollständigkeit.	