

## Exposé zum Verkehrswertgutachten

|                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|-----------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Aktenzeichen                | <b>852K9/25</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Objekt                      | Dreifamilienhaus                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Lage                        | Kastanienstr. 7, 63939 Wörth am Main                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Grundstücksbezeichnung      | Gemarkung Wörth am Main, Flurstück 5796/1, Fläche 509 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Nutzung                     | nicht vermietet (leerstehend)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Baujahr                     | 1970                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Wohnfläche                  | rd. 194 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Nutzflächen                 | Keller                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Stellplätze/Garagen         | 2 Garagen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Anzahl Zimmer / Räume       | <p>KG: Heizungsraum, Tankraum, Kellerräume, Waschküche mit Außenzugang</p> <p>EG: Wohnung mit 4 1/2 Zimmern, Küche, Bad, WC, Abstellraum und Terrasse, 2. Eingang vom Treppenhaus zu einem Zimmer<br/>Wohnfläche rd. 112 m<sup>2</sup></p> <p>OG: Wohnung mit 4 1/2 Zimmern, Küche, Bad, WC, Abstellraum und Balkon, 2. Eingang vom Treppenhaus zu einem Zimmer<br/>Wohnfläche rd. 112 m<sup>2</sup></p> <p>DG: Wohnung mit 3 Zimmern, Küche, Bad<br/>Zimmer mit Duschbad mit separatem Eingang vom Treppenhaus<br/>Wohnfläche insgesamt rd. 70 m<sup>2</sup></p> |
| Baubeschreibung             | <p>freistehendes, zweigeschossiges Dreifamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss, unterkellert, Massivbauweise, Gaszentralheizung, Fenster überwiegend aus Holz mit Isolierverglasung</p> <p>Modernisierungen: teilweise Fenster, teilweise Innenausstattung und Bäder der Wohnungen im Ober- und Dachgeschoss</p> <p>leicht unterdurchschnittlicher baulicher Unterhaltungszustand, durchschnittliche Verschleißerscheinungen, mittlerer Instandhaltungsrückstau, erheblicher weiterer Modernisierungsbedarf</p>                                                 |
| Wertbeeinflussende Umstände |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Wertermittlungsstichtag     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Bodenwert(anteil)           | 167.000,00 €                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Sachwert                    | 526.000,00 €                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Ertragswert                 | 579.000,00 €                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Wert / m <sup>2</sup>       | ca. 1.940 € / m <sup>2</sup> Wohnfläche                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>Verkehrswert</b>         | <b>570.000,00 €</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |

Keine Gewähr für Richtigkeit und/oder Vollständigkeit.

Exposé zum Verkehrswertgutachten

|                                                        |                                                                                      |
|--------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
| Aktenzeichen                                           | 852K9/25                                                                             |
| Straßenansicht                                         |   |
| Rückansicht                                            |  |
| Keine Gewähr für Richtigkeit und/oder Vollständigkeit. |                                                                                      |