

EXPOSEE zum Gutachten 852 K 40/24

Art des Bewertungsobjekts: Mit einem eingeschossigen Einfamilienwohnhaus mit Garage bebautes Grundstück. Das Wohnhaus ist unterkellert, das Dachgeschoss ausgebaut.

Lage: 63755 Alzenau – Kälberau, Pestalozzistraße 18

innerörtliche Lage. In der Nähe des Ortszentrums von Kälberau in ruhiger Wohnlage gelegen. Geschäfte für den täglichen Bedarf sind im Ortsteil nicht vorhanden, Bushaltestelle in fußläufiger Entfernung. Nächste Einkaufsmöglichkeit in ca. 3 km Entfernung in Alzenau.

Grundbuchangaben: Grundbuch von Kälberau, Blatt 2585, Lfd.-Nr. 1

Baujahr: 1955

Mietstatus: Das komplette Anwesen wird durch den Eigentümer selbst bewohnt bzw. genutzt.

Wertermittlungstichtag: 04.07.2025

Grundbuch	Blatt	Lfd.-Nr.	Flur	Flurstück	Verkehrswert
Kälberau	2585	1		2376	400.000,-- €

Bemerkung: Es konnte nur eine Außenbesichtigung durchgeführt werden, da der Eigentümer den Zutritt zum Wohnhaus nicht gestattete. Alle gemachten Angaben beruhen auf Annahmen bez. Aus denen beim Ortstermin gewonnenen Eindrücken.

Gebäudebeschreibung: Das eingeschossige Einfamilienfamilienwohnhaus ist komplett unterkellert und das Dachgeschoss komplett ausgebaut. Es handelt sich um eine massive Bauweise aus Mauerwerk.
Einfamilienwohnhaus Im Gebäude befinden sich insgesamt eine Wohnungen.

Zustand des Gebäudes: Das Gebäude ist in einem dem Baujahr entsprechenden aufgrund der Außenbesichtigung in einem einfachen Unterhaltungszustand.
 Ob im Innenbereich ein Instandhaltungsstau besteht, konnte nicht festgestellt werden.

Aufgrund des äußeren Zustandes und dem Zustand der Außenanlage kann ein Instandhaltungsstau im Innenbereich nicht ausgeschlossen werden.

Anzahl der Räume und Raumaufteilung

Kellergeschoss: Treppenhaus, Flur, Waschküche, Heiz- und Tankraum, Kellerräume

Erdgeschoss: Treppenhaus, Flur, Wohnzimmer, Küche, Bad, Schlafzimmer, Kinderzimmer und überdachte Terrasse

Dachgeschoss: Flur, WC und 4 Zimmer

1.1 Wohn- und Nutzflächen

Die angegebenen Flächen sind ausschließlich für dieses Gutachten zu verwenden. Sie können insbesondere nicht zur Begründung von Mieterhöhungsverlangen herangezogen werden. Die Wohnfläche wurde aus den vorliegenden Unterlagen überschlägig ermittelt und auf Plausibilität überprüft.

Geschoss	Nutzung	Nutzfläche	Wohnfläche
Erdgeschoss	Wohnen		62,50 m ²
	Garage	25,00 m ²	
Kellergeschoss	Nebenräume	62,50 m ²	
Dachgeschoss	Wohnen		51,60 m ²
	Summe:	87,50 m ²	114,10 m ²

Die Wohnfläche wird gerundet mit 114 m² angesetzt.

1.2 Zusammenstellung der Bruttogrundflächen

Die Berechnung der Bruttogrundflächen (BGF) wurde vom Sachverständigen anhand eigener Ermittlungen vorgenommen.

Einfamilienwohnhaus:

Geschoss	Grundfläche	Faktor	BGF
Erdgeschoss	84,00 m ²	1	84,00 m ²
Kellergeschoss	84,00 m ²	1	84,00 m ²
Dachgeschoss	84,00 m ²	1	84,00 m ²
		Summe:	232,00 m ²

Die Bruttogrundfläche des Wohnhauses wird gerundet mit 232 m² angesetzt.

Garage

Geschoss	Grundfläche	Faktor	BGF
Erdgeschoss	28,00 m ²	1	28,00 m ²
		Summe:	28,00 m ²

Die Bruttogrundfläche der Garage wird gerundet mit 28 m² angesetzt.

Bilder des Bewertungsobjekts

Bild 1



Blick auf das Bewertungsobjekt von Osten

Bild 2



Blick auf das Bewertungsobjekt von Norden

Bild 3



Blick auf das Bewertungsobjekt von Nordwesten

Bild 4



Blick auf das Bewertungsobjekt von Südwesten

Bild 5



Blick auf das Bewertungsobjekt von Südwesten

Bild 6



Blick auf die Garage von Nordosten