

Exposé zum Verkehrswertgutachten

Aktenzeichen	852K74/23
Objekt	Grundstück, bebaut mit einem Wohnhaus und Nebengebäuden (Scheune, Schuppen, Anbauten)
Lage	Forsthausstr. 2 63933 Mönchberg
Grundstücksbezeichnung	Gemarkung Mönchberg, Flurstück 189, Fläche 373 m ²
Nutzung	eigengenutzt
Baujahr	vermutlich vor 1930 bzw. 1947
Wohnfläche	rd. 90 m ²
Nutzflächen	Keller
Stellplätze/Garagen	Abstellfläche im Hof
Anzahl Zimmer / Räume	Die Berechnung der Gebäudeflächen (Bruttogrundflächen – BGF oder Wohnflächen – WF) wurde von mir durchgeführt; die für die Flächenberechnungen zugrundeliegenden Pläne aus dem Staatsarchiv in Würzburg sind von 1930 bzw. 1947. Weder beim Landratsamt in Miltenberg noch bei der Gemeindeverwaltung liegen (aktuelle) Pläne der Gebäude oder Flächenberechnungen vor. Da eine Besichtigung nicht gestattet wurde, sind die aktuellen Grundrisse bzw. die Wohnfläche des Wohnhauses ebenso wie die tatsächlichen Grundflächen der Nebengebäude nicht bekannt.
Baubeschreibung	zweigeschossiges Wohnhaus, unterkellert Massivbauweise bzw. Fachwerk, Fenster aus Kunststoff nach dem äußeren Eindruck durchschnittlicher baulicher Unterhaltungszustand, durchschnittliche Verschleißerscheinungen, durchschnittliche Instandhaltung <u>Nur Außenbesichtigung von der Straße aus – keine Innenbesichtigung</u>
Wertbeeinflussende Umstände	12.500 € wegen fehlender Innenbesichtigung wertmindernd berücksichtigt
Wertermittlungstichtag	23.05.2025
Bodenwert(anteil)	52.000,00 €
Sachwert	278.000,00 €
Ertragswert	268.000,00 €
Verkehrswert	275.000,00 €

Keine Gewähr für Richtigkeit und/oder Vollständigkeit.

Exposé zum Verkehrswertgutachten

Aktenzeichen	852K74/23
Straßenansicht	
rückseitige Straßenansicht	
<p>Keine Gewähr für Richtigkeit und/oder Vollständigkeit.</p>	