

Exposé zum Verkehrswertgutachten

Aktenzeichen	852K78/24
Objekt	Dreifamilienhaus und Garagen
Lage	Hauptstr. 68 63791 Karlstein
Grundstücksbezeichnung	Gemarkung Karlstein, Flurstück 1583, Fläche 580 m ²
Nutzung	Wohnung im DG vermietet, Wohnungen im EG und OG eigengenutzt
Baujahr	Ursprungsbaujahr vermutlich 1898, Umbau 1958, Anbau Laden 1972, Aufstockung 1985
Wohnfläche	rd. 322 m ²
Nutzflächen	Keller, angebauter Schuppen mit Geräteraum und Waschküche
Stellplätze/Garagen	Doppelgarage
Anzahl Zimmer / Räume	Wohnung im Erdgeschoss Wohnfläche gemäß Grundrissplan aus der Bauakte (1985) rd. 107,5 m ² Wohnung mit Balkon im 1. Obergeschoss Wohnfläche gemäß Grundrissplan aus der Bauakte (1985) rd. 124 m ² Wohnung mit Balkon im Dachgeschoss Wohnfläche gemäß Grundrissplan aus der Bauakte (1985) rd. 90 m ²
Baubeschreibung	freistehendes, zweigeschossiges Dreifamilienwohnhaus mit ausgebautem Dachgeschoss, unterkellert, Anbau Massivbauweise, Fenster aus Holz mit Isolierverglasung Gas-Zentralheizung (vermutlich 1980er Jahre) Durchschnittlicher baulicher Unterhaltungszustand, durchschnittliche Verschleißerscheinungen, leichter Instandhaltungsrückstau; Objekt ohne durchgreifende Modernisierung bei durchschnittlicher Instandhaltung.
Wertbeeinflussende Umstände	
Wertermittlungstichtag	18.07.2025
Bodenwert(anteil)	250.000,00 €
Sachwert	
Ertragswert	704.000,00 €
Wert / m ²	ca. 2.173,91 € / m ² Wohnfläche
Verkehrswert	700.000,00 €
Keine Gewähr für Richtigkeit und/oder Vollständigkeit.	

Exposé zum Verkehrswertgutachten

Aktenzeichen	852K78/24
Straßenansicht	
Straßenansicht	
Keine Gewähr für Richtigkeit und/oder Vollständigkeit.	