

Exposee

7 K 2/23

Objekt:	Wohnungseigentum Nr. 153
Lage:	Dreieichstraße 1-5/ Talstraße 5-9, 63128 Dietzenbach
Grundstücksbezeichnung:	Flur: 10 Flurstück: 189
Grundstücksgröße:	14.692 m ²
Miteigentumsanteile:	746 / 100.000
Baujahr:	ca. 1971/72
Derzeitige Nutzung:	familiär genutzt
Garagen/Stellplätze:	ein Kfz-Tiefgaragenstellplatz nutzbar (nicht eingetragen)
Wohnfläche:	ca. 111,12 m ²
Aufteilung, Einheiten:	4 Zimmer (+ Küche, Bad, WC, Loggia, Windfang, Keller)
Vergleichswert:	213.000,00 €
Ertragswert:	211.000,00 €
Verkehrswert:	212.000,00 €
Wertermittlungstichtag:	27.09.2023

Baubeschreibung:

Es handelt sich bei dem Bewertungsobjekt um eine 4-Zimmerwohnung (insg. ca. 111 m² Wohnfläche) mit Küche, Bad, Loggia, WC, Diele, Abstellkeller im 5. Obergeschoss eines 7-geschossigen Mehrfamilienhauses (Bj. 1971/72) als Teil einer Wohnanlage am Ortskernrand von Dietzenbach.

Die üblich instandgehaltene Gesamtanlage befindet sich in baujahresgemäß normal gepflegtem Zustand. Die Außenanlagen wurden tlw. neu gestaltet. Tlw. sind Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen erforderlich.

Das Bewertungsobjekt (Wohnungseigentum Nr. 153) liegt im 5. Obergeschoss des Hauses Talstraße 9. Eine Allgemeinbeurteilung ist wegen fehlender Innenbesichtigung nicht möglich. Üblicherweise sind die Wohnungen in der Anlage baujahresentsprechend einfach ausgestattet. Es wird von normal gepflegten Räumlichkeiten ausgegangen. Über vorgenommene Modernisierungen (bis auf die Eingangstür) ist nichts bekannt.

Nordwestansicht,
Lage des Objekts



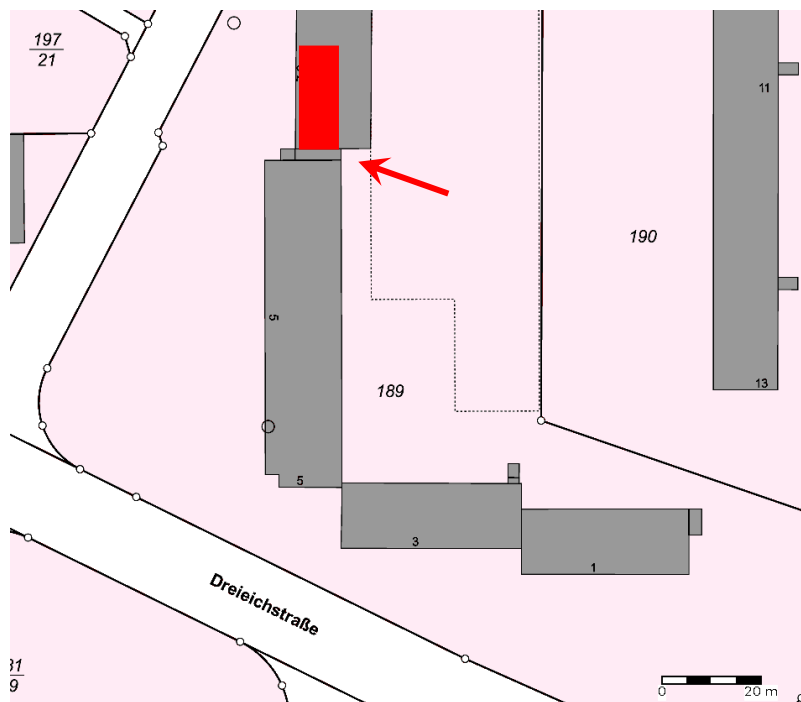
Hofansicht,
Lage des Objekts



Lageplan

Eingang und Lage des Bewertungsobjekts rot markiert

Quelle: ALK, Hessisches Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation, Wiesbaden, bearbeitet



Quelle: Straßenkarte 20T, MAIRDUMONT PROMOTION, Ostfildern (Kemnat)



Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass hinsichtlich der Angaben keine Gewähr für Richtigkeit und Vollständigkeit übernommen wird.