



Exposé Aktenzeichen 7 K 8/24

Objektyp Einfamilienhaus (Bungalow)

Adresse Morgensternstraße 1
63329 Egelsbach

Grundstück Gemarkung Egelsbach, Flur 7,
Flurstück 63/7 541 m²



Gebäude Das Bewertungsgrundstück befindet sich südlich gelegen im Wohnplatz "Bayerseich" von Egelsbach, an der "Morgensternstraße" in einem Wohngebiet. Das zu bewertende Grundstück ist mit einem freistehenden Einfamilienhaus (Bungalow) bebaut. Das eingeschossige Gebäude aus dem Baujahr 1970 ist voll unterkellert und verfügt über ein Flachdach, eine Garage, sowie über einen südlich gelegenen Vorgarten nebst Terrasse. Die Erschließung des Grundstücks erfolgt straßenseitig über die "Morgensternstraße" und weiterführend über den Vorgarten.

Baulicher Zustand Das Baujahr des Bewertungsobjekts ist mit ca. 1970 angegeben. Das Bewertungsobjekt, ein Einfamilienhaus (Bungalow), befand sich zum Stichtag in einem teilweise durchschnittlichen bis unterdurchschnittlichen baulichen Zustand. Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung wurden seitens des Sachverständigen mehrere Baumängel bzw. Bauschäden am Gebäude festgestellt. Dies betrifft unter anderem Putzschäden im Bereich der Kellergeschosstreppe sowie teilweise an den Wänden und Decken der Wohnräume und im Bereich der Badezimmerdecke. Zudem weist die Liegenschaft in den Außenanlagen einen ungepflegten Zustand auf.

| | | | |
|-----------------|-----------------|-----|--------------------|
| Eckdaten | Wohnfläche | rd. | 127 m ² |
| | Nutzfläche (KG) | rd. | 113 m ² |
| | Garage | | 1 Stk. |
| | Baujahr | | 1970 |
| | Baujahr fiktiv | | 1974 |

Besichtigung Die Innenbesichtigung wurde ermöglicht.

Nutzung Wohnen, aktuell leerstehend

Wertermittlung Stichtag 12.10.2024
Verkehrswert **490.000 €**

Anmerkung: Das vorliegende Exposé wurde auf Basis des Wertgutachtens von Gräfe | Augustini | Partner Sachverständige für Immobilienbewertung, Neu-Isenburg, zusammengestellt.

Die obige Kurzfassung ersetzt nicht die Einsicht in das Wertgutachten. Die dort getroffenen Annahmen und Prämissen sind Bestandteil dieser Ausarbeitung. Das Wertgutachten kann beim zuständigen Amtsgericht eingesehen werden. Rückfragen sind ausschließlich an das Amtsgericht zu stellen.