

Exposé	Aktenzeichen	7 K 11-25		
Objekttyp	Einfamilienhaus (Reihenmittelhaus) sowie eine Garage			
Adresse	Im Urbruch 17 63322 Rödermark			
Grundstück	Gemarkung Urberach, Flur 3,			
	Flurstück 319/7:	164,00 m ²		
	Flurstück 319/7:	37,00 m ²		
	1/3 des Flurstücks 319/9:	17,00 m ²		
Gebäude	Das zu bewertende Grundstück ist mit einem II-geschossigen Reihenmittelhaus mit ausgebautem Dachgeschoss bebaut. Das voll unterkellerte Gebäude ist Teil einer Häuserreihe bestehend aus drei Häusern. Die Grundrissgestalt des Reihenmittelhauses ist regelmäßig.			
	Das Wertermittlungsobjekt verfügt über eine auf dem Grundstück (Flur: 3, Flurstück: 319/5) befindliche Garage. Darüber hinaus ist dem Objekt ein Miteigentumsanteil von 1/3 an der Verkehrsfläche (Fußweg zu den Reihenhäusern) zugeordnet.			
	Die Ausstattung des Reihenmittelhauses lässt sich als durchschnittlich bezeichnen.			
Baulicher Zustand	Die baulichen Anlagen befinden sich insgesamt in einem durchschnittlichen baulichen Zustand und machen einen durchschnittlichen Gesamteindruck. Wertbeeinflussende Bauschäden und/oder Mängel waren visuell in den zugänglichen Bereichen nicht feststellbar. Signifikante Schäden und Mängel waren beim Ortstermin augenscheinlich nicht erkennbar und wurden auch auf Nachfrage nicht mitgeteilt.			
	Das Wohngebäude wurde ca. im Jahr 1965 errichtet und befindet sich hinsichtlich seiner Innenausstattung weitgehend im ursprünglichen Zustand. Die verwendeten Materialien und Ausstattungsmerkmale entsprechen dem damaligen Baustandard. Dazu zählen u. a. Bodenbeläge wie Fliesen aus der Bauzeit, sowie sanitäre Einrichtungen und Elektroinstallationen, die dem technischen Stand der 1965er-Jahre entsprechen. Modernisierungsmaßnahmen sind – soweit ersichtlich – bislang nur in geringem Umfang erfolgt. Der allgemeine Erhaltungszustand ist altersentsprechend, mit einem entsprechenden Instandhaltungs- und Modernisierungsbedarf.			
Eckdaten	Wohnfläche ca.	162 m ²	Garage	vorhanden
	Baujahr	ca. 1965	Baujahr fiktiv	1980
Besichtigung	Die Besichtigung beschränkte sich auf einen für die Wertermittlung angemessenen Umfang von innen und außen, auf die Außenanlagen sowie auf die Umgebung des Bewertungsgrundstücks.			
Nutzung	Die zu bewertende Liegenschaft ist zum Wertermittlungsstichtag an einen Nutzer vermietet.			
Wertermittlung	Stichtag	06.11.2025	Bodenwert	147.000 €
	Verkehrswert	460.000 €		



Anmerkung: Das vorliegende Exposé wurde auf Basis des Wertgutachtens von Gräfe | Vowinckel | 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.