



Exposé Aktenzeichen 7 K 12/22

Objektyp Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung

Adresse Berliner Straße 28
63322 Rödermark

Grundstück Gemarkung Ober-Roden, Flur 18,
Flurstück 298



Gebäude Das zu bewertende Grundstück ist mit einem freistehenden Einfamilienhaus nebst Einliegerwohnung (Dachgeschoss) bebaut. Das eingeschossige Gebäude ist voll unterkellert und verfügt über ein ausgebautes Dachgeschoss. Im hinteren Bereich des Grundstücks befindet sich eine Doppelgarage. Die Erschließung des Gebäudes erfolgt rückwärtig, fünf Stufen erhöht. Die interne Erschließung wird über ein mittig angeordnetes Treppenhaus sichergestellt. Die Zuwegung erfolgt über eine von der "Berliner Straße" aus erreichbare Zufahrt westlich des Gebäudes.

Baulicher Zustand Gemäß den Erkenntnissen im Rahmen der Ortsbesichtigung befindet sich das Bewertungsobjekt insgesamt in einem dem Baualter entsprechenden Bau- und Unterhaltungszustand, weist jedoch in Teilbereichen Instandhaltungserfordernisse und Sanierungsbedarf auf. U.a. waren im Bereich des Sockels Putzabplatzungen erkennbar und Teile der Balkongeländer waren morsch und abgängig. Zudem müsste die Heizungsanlage erneuert, und die Wohnfläche saniert werden. Aufgrund der Feststellungen im Rahmen der Objektbesichtigung und den erhaltenen Informationen werden für die genannten Maßnahmen folgende, frei geschätzte Wertabschläge in Ansatz gebracht

Eckdaten	Wohnfläche	ca.	188,30 m ²
	Grundstücksgröße		664 m ²
	Doppelgarage		1 Stk.
	Baujahr	ca.	1962
	Baujahr fiktiv		1968

Besichtigung Besichtigt wurde das zu bewertende Einfamilienhaus nebst Einliegerwohnung, das Treppenhaus, die Kellerflächen, die Doppelgarage und die Außenanlagen sowie die Umgebung des Bewertungsgrundstücks.

Nutzung Leerstehend

Wertermittlung	Stichtag	14.11.2023
	Bodenwert	430.000 €
	Sachwert gerundet	550.000 €

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.