

**Exposé** Aktenzeichen 7 K 12/22

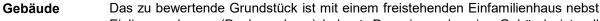
Objekttyp Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung

Adresse Berliner Straße 28

63322 Rödermark

**Grundstück** Gemarkung Ober-Roden, Flur 18,

Flurstück 298



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 angeordetes 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

geschätze Wertabschläge in Ansatz gebracht

**Eckdaten** Wohnfläche ca. 188,30 m<sup>2</sup>

Grundstücksgröße 664 m²
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.

