



Exposé **7 K 12/23**

Objekt: Dreifamilienhaus als Doppelhaushälfte
Lage: Friedensstraße 9 in 63128 Dietzenbach
Grundstück: Flur 1 / Flurstück 485
Grundstücksgröße: 192 m²
Baujahr: Ursprungsbaujahr 1910/20er Jahre, 1968 Aufstockung/
Ausbau DG

derzeitige Nutzung: Wohnungen im EG und OG vermietet, DG leerstehend
Wohnfläche: EG 55 m², OG 85 m² (OG Hinterhaus mitgenutzt), DG 40 m²,
gesamt 185 m²

Verkehrswert: 425.000 €

Wertermittlungstichtag: 10.11.2023

Lagebeschreibung: Das Bewertungsobjekt liegt an einer ruhigen Wohnstraße nahe zur Altstadt mit guter Infrastruktur. In ca. 350 m Entfernung befindet sich der Bahnhof mit S-Bahn-Anschluss. Kindergarten, Grundschule sowie Geschäfte des täglichen Bedarfs sind in fußläufiger Entfernung zu erreichen.

Baubeschreibung: Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um zweigeschossiges Wohnhaus als Doppelhaushälfte, mit Satteldach, erstellt als Massivbau, außen verputzt. Das Vorderhaus ist voll unterkellert. Rückwärtig zweigeschossiges Hinterhaus im EG und OG als Wohnhaus ausgebaut mit flachgeneigtem Pultdach, nicht unterkellert.

Bodenwert	110.400 €
Gesamtnutzungsdauer (GND)	70 Jahre
Restnutzungsdauer (RND)	35 Jahre
Jahresrohertrag	20.808 €
Bewirtschaftungskosten	4.249 €, rund 20,4 %
Liegenschaftszinssatz	1,8 %
vorl. Ertragswert = vorläufiger Verkehrswert	486.358 €
vorl. Sachwert	487.692 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	
DG-Whg., Abschlag wegen Nichtbesichtigung	- 21.000 €
Instandhaltungsrückstau 90 % Anrechnung	- 33.300 €
Underrent (Mindermiete)	- 4.051 €
gesamt	- 60.851 €

Fotos



Straßenansicht



Vorderhaus und Hinterhaus
- Verbindung im OG



Hauseingang Vorderhaus



Treppenhaus



Bad Whg. EG

Bad Whg. OG





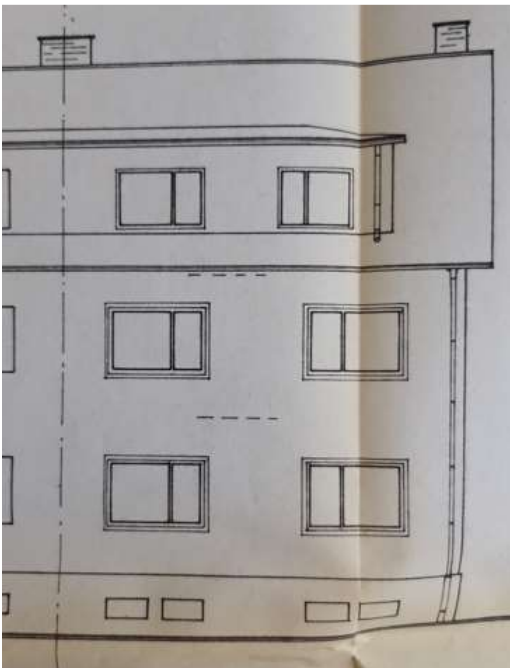
Keller



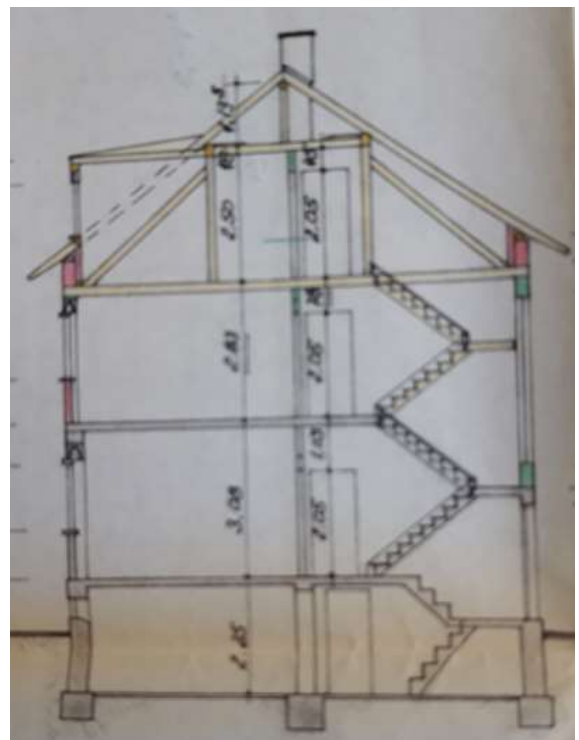
Heizungsanlage

Pläne

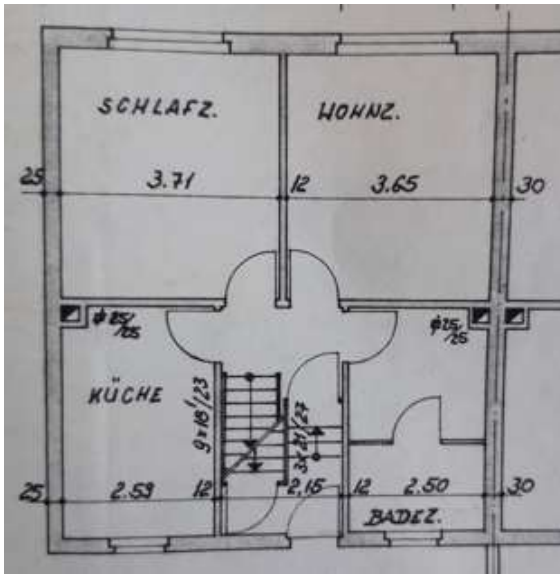
verkleinert im Original im Maßstab 1 : 100



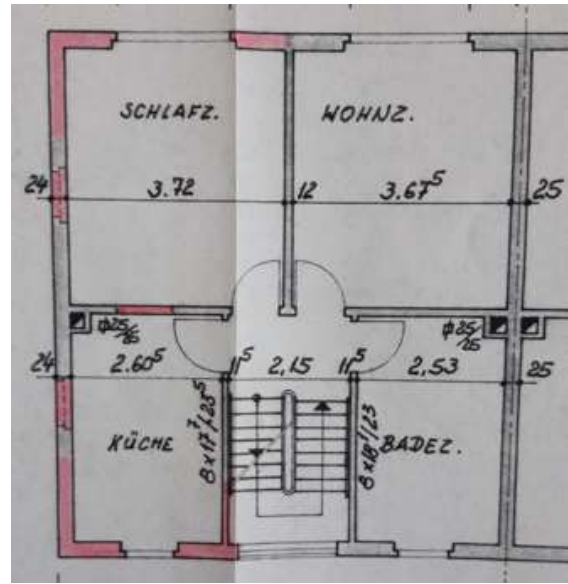
Ansicht von der Straße



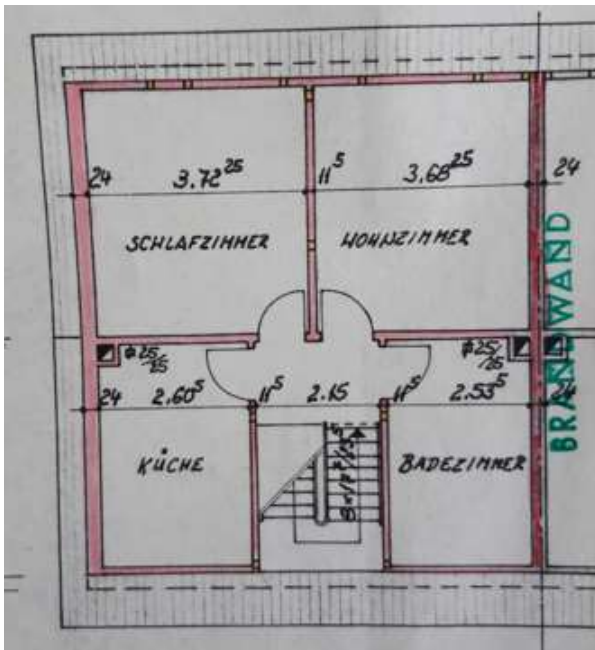
Schnitt



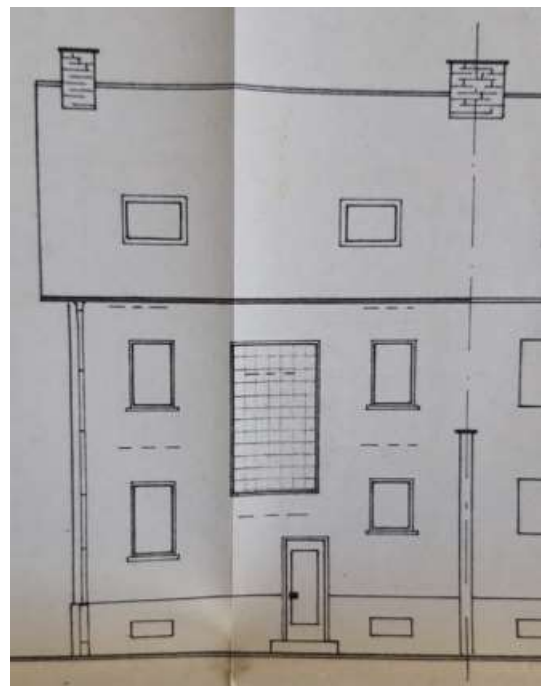
EG



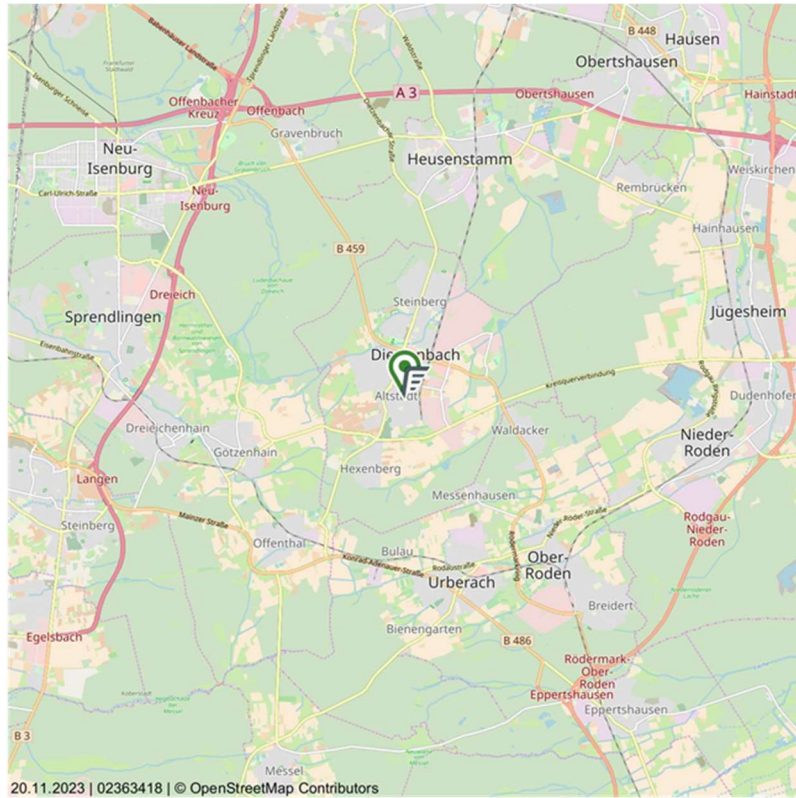
1. OG



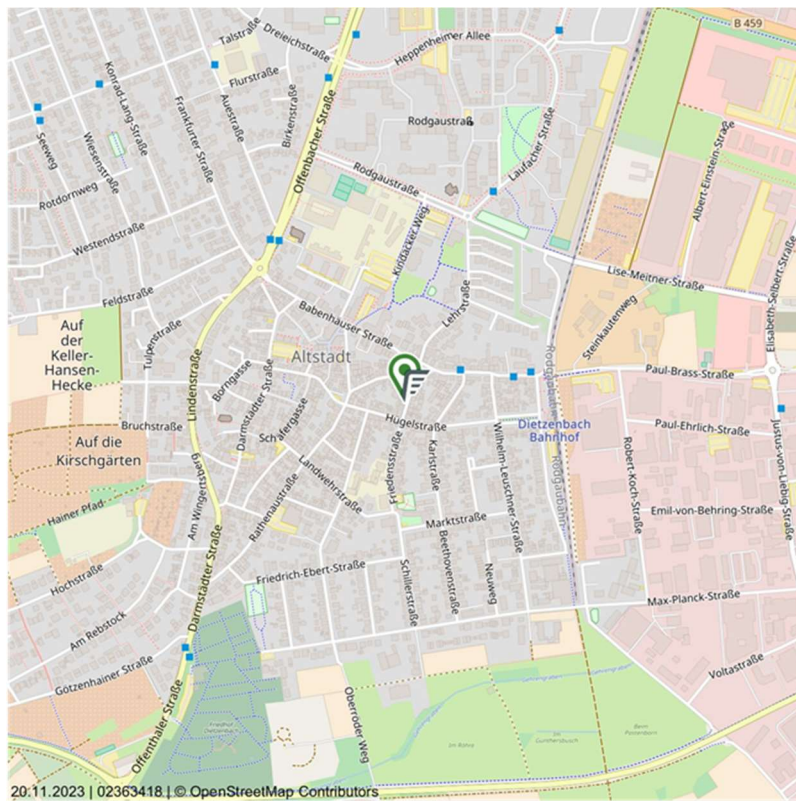
DG



Hofansicht



Auszug aus dem Regionalplan, im Original M 1 : 100.000



Auszug aus dem Stadtplan, im Original ca. M 1:10.000