



<b>Exposé</b>	Aktenzeichen	7 K 17/22	
<b>Objekttyp</b>	Ein-/Zweifamilienhaus (Villa)		
<b>Adresse</b>	Wildscheuerweg 17 63303 Dreieich - Buchschlag		
<b>Grundstück</b>	Gemarkung Buchschlag, Flur 1, Flurstück 84/30 Größe		1.549 m <sup>2</sup>
<b>Gebäude</b>	Das zu bewertende Eckgrundstück ist mit einem freistehenden, villenartigen Ein-/Zweifamilienhaus bebaut. Das zweigeschossige Gebäude ist augenscheinlich voll unterkellert und verfügt über ein ausgebautes Dachgeschoss. Die Zufahrt wird über einen am Wildscheuerweg mittig angeordneten Hauseingang sichergestellt.		
<b>Baulicher Zustand</b>	Soweit ohne Zugang zum Grundstück bzw. von der Straße aus beurteilbar waren keine wertbeeinflussenden Schäden und Mängel augenscheinlich. Das Wohnhaus befindet sich augenscheinlich in einem leicht unterdurchschnittlichen Instandhaltungszustand.		
<b>Eckdaten</b>	Wohnfläche (grob geschätzt)	272,00 m <sup>2</sup>	
	PKW-Stellplätze (Doppelgarage)	vorhanden	
	Baujahr	1909	
	Baujahr fiktiv	1968	
<b>Besichtigung</b>	Die Innenbesichtigung wurde nicht ermöglicht. Für die Bewertung wird das äußere Erscheinungsbild und eine baujahrestypische Ausstattung als Prämisse auch im Inneren zugrunde gelegt.		
<b>Vermietung</b>	Laut Klingelschild ist das Wohnhaus in Teilbereichen vermietet. Es gibt jedoch keine weiteren Informationen über Miet- oder sonstige Nutzungsverhältnisse.		
<b>Wertermittlung</b>	Stichtag	19.01.2023	
	Bodenwert	1.640.000,-- €	
	Sachwert	1.890.000,-- €	
	<b>Markt-/Verkehrswert</b>	<b>1.890.000,-- €</b>	



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.