

Exposee

7 K 23/23

Objekt:	Wohnungseigentum Nr. 341
Lage:	Dreieichstraße 1-5/ Talstraße 5-9, 63128 Dietzenbach
Grundstücksbezeichnung:	Flur: 10 Flurstück: 189
Grundstücksgröße:	14.692 m ²
Miteigentumsanteile:	746 / 100.000
Baujahr:	ca. 1971/72
Derzeitige Nutzung:	vermietet
Garagen/Stellplätze:	ein Kfz-Tiefgaragenstellplatz nutzbar (nicht eingetragen)
Wohnfläche:	ca. 111,12 m ²
Aufteilung, Einheiten:	4 Zimmer (+ Küche, Bad, WC, Loggia, Windfang, Keller)
Vergleichswert:	248.000 €
Ertragswert:	214.000 €
Verkehrswert:	231.000 €
Wertermittlungstichtag:	28.08.2025

Baubeschreibung:

Es handelt sich bei dem Bewertungsobjekt um eine 4-Zimmerwohnung (insg. ca. 111 m² Wohnfläche) mit Küche, Bad, Loggia, WC, Diele, Abstellkeller im 4. Obergeschoss eines achtgeschossigen Mehrfamilienhauses (Bj. 1971/72) als Teil einer größeren Wohnanlage am Ortskernrand von Dietzenbach.

Die üblich instandgehaltene Gesamtanlage befindet sich in baujahresgemäß normal gepflegtem Zustand. Die Außenanlagen wurden tlw. neu gestaltet. Tlw. sind Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen erforderlich. Das Objekt wird über Fernwärme beheizt.

Das Bewertungsobjekt (Wohnungseigentum Nr. 341) liegt im 4. Obergeschoss des Hauses Talstraße 5 und hat eine Ostausrichtung. Die Wohnung hat eine einfache/durchschnittliche, teilmodernisierte Ausstattung (Sanitärausstattung ca. 2000, Bodenbeläge 2011). Die Räumlichkeiten sind normal gepflegt.

Hof-/Ostansicht,
Lage des Objekts markiert



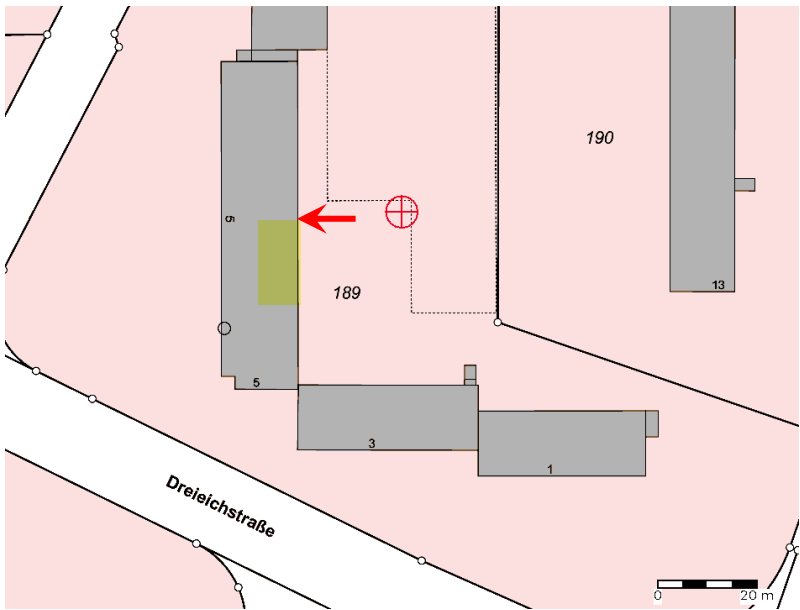
Blick auf Dreieichstraße



Lageplan

Lage des Bewertungsobjekts
gelb und Eingang rot markiert

Quelle: ALK, Hessisches Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation, Wiesbaden, bearbeitet



Quelle: Bundesamt für Kartographie und Geodäsie



Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass hinsichtlich der Angaben keine Gewähr für Richtigkeit und Vollständigkeit übernommen wird.