



Sachverständigenbüro Dipl.-Ing.

Daniel Arfeller

Gutachter für Grundstücksbewertungen

Exposee

7 K 24/23

Objekt:	Wohnungseigentum Nr. 18 in einem Mehrfamilienhaus		
Lage:	Tulpenstraße 18, 63179 Obertshausen - Hausen		
Grundstücksbezeichnung:	Flur: 6	Flurstück:	2/398
Grundstücksgröße:	2.105 m ²	Miteigentumsanteile:	23/1.254
Baujahr:	1964		
Derzeitige Nutzung:	unbewohnt		
Garagen/Stellplätze:	kein Stellplatz zugeordnet		
Wohnfläche:	ca. 23 m ² Wohnfläche + Nutzfläche Kellerabstellraum		
Anzahl der Zimmer:	1 (+ Kochecke, Bad, Abstellkeller)		
Vergleichswert:	52.900 €		
Ertragswert:	52.000 €		
Verkehrswert:	52.500 €		
Wertermittlungsstichtag:	24.04.2024		

Baubeschreibung:

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um eine 1-Zimmerwohnung im 3. Obergeschoss eines 4-geschossigen 20-Parteienhauses (Baujahr 1964) in Randlage von Obertshausen - Hausen.

Das Gebäude ist baujahres- und objektüblich ausgestattet. Das Dach und die Fenster wurden erneuert, ebenso die Balkone saniert, die Gas-Zentralheizung modernisiert.

Die Wohnung besteht aus einem Zimmer mit Kochecke und einem Bad. Ein Abstellkeller ist ebenfalls vorhanden. Warmwasser wurde über einen Gasbrenner in der Wohnung erzeugt (derzeit demontiert). Zum Ortstermin bestand keine Besichtigungsmöglichkeit der Wohnung. Laut Auskunft und Fotos der Eigentümerin ist die Wohnung entkernt, Sanitäröbekte, Fliesen, Bodenbeläge und Wandbekleidungen wurden weitestgehend entfernt, der Estrich ist defekt. Daher wird in von einem allgemeinen Herstellungs- und Sanierungsbedarf der Wohnung ausgegangen.

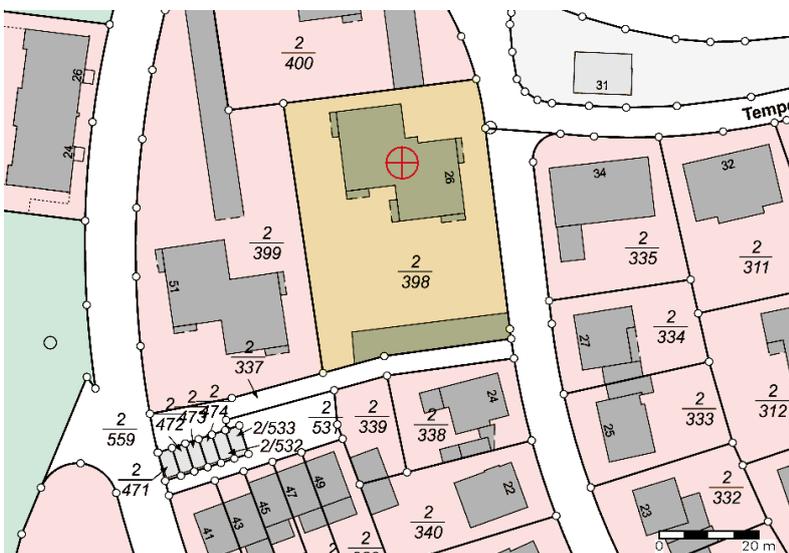
Nordost-/Eingangsansicht



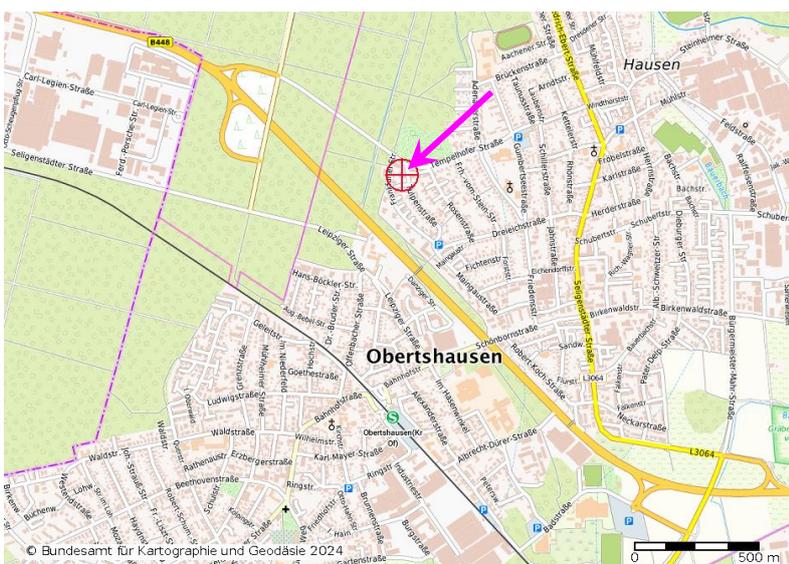
Südwestansicht,
Lage des Bewertungsobjekts
markiert



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



Quelle: Bundesamt für Kartographie und Geodäsie



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