



Exposé Aktenzeichen 7 K 12/22

Objektyp Reihenendhaus
(Einfamilienhaus)

Adresse Margaretenstraße 34
63225 Langen
Deutschland / Hessen



Grundstück Gemarkung Langen,
Flurstück 654 Flur 21 414,00 m²
Flurstück 658/4 Flur 21 44,00 m²

Gebäude Bewertungsgegenstand ist ein 2018 errichtetes zweigeschossiges Reihenendhaus nebst ausgebauten Dachgeschoss und Kellergeschoss. Das Bewertungsgrundstück besteht aus zwei Flurstücken (Flurstück 654, Flur 21: Reihenendhaus - Flurstück 658/4, Flur 21: Garage/Stellplatz). Der Haupteingang befindet sich an der Nordseite des Gebäudes und wird über die "Margaretenstraße" erschlossen. Das Gebäude verfügt über insgesamt 10-Zimmern, davon 5-Schlafzimmer, 4-Badezimmer und 1-Wohn-/Ess-/Kochzimmer.

Baulicher Zustand Das Bewertungsobjekt / Reihenendhaus nebst Garage befand sich zum Stichtag in einem guten baulichen Zustand. Signifikante Schäden und Mängel waren nicht erkennbar. Die Ausstattung kann als gut beurteilt werden.

Eckdaten Wohnfläche ca. 315,00 m²
Außenstellplatz 1 Stk.
Baujahr ca. 2018

Besichtigung Die Innenbesichtigung wurde nicht ermöglicht. Für die Bewertung wird das äußere Erscheinungsbild und eine baujahrestypische Ausstattung als Prämisse auch im Inneren zugrunde gelegt.

Nutzung Eigennutzung / Wohnen

Wertermittlung Stichtag 04.12.2023
Bodenwert beider Grundstücke 420.000 €
Sachwert 1.400.000 €
Verkehrswert insgesamt 1.400.000 €

Verkehrswert FlSt. 654 **1.360.000 €**

Verkehrswert FlSt. 658/4 **40.000 €**

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.