

## Exposee

## 7 K 40/21

Objekt:	Grundstück, bebaut mit Zweifamilienhaus
Lage:	Untermainstraße 28, 63165 Mühlheim am Main – Dietesheim
Grundstücksbezeichnung:	Flur: 1 Flurstück: 21
Grundstücksgröße:	344 m <sup>2</sup>
Baujahr:	vor 1930
Derzeitige Nutzung:	eigengenutzt
Garagen/Stellplätze:	nicht vorhanden
Wohn-/Nutzfläche:	rd. 134 m <sup>2</sup> Wohnfläche EG-DG Vorderhaus; rd. 179 m <sup>2</sup> Wohnfläche EG-DG Hinterhaus
Aufteilung:	gemäß Plänen: EG Vorderhaus: 3 Zimmer, 2 Küchen, Bad EG Hinterhaus: offenes Wohnzimmer mit Luftraum, Bad, Küche, Arbeitszimmer, Wintergarten, Heizungsraum DG Vorderhaus: 2 Zimmer, Bad, Flur, Abstellraum; DG Hinterhaus: Galerie, Schlafzimmer, Kinderzimmer
Ertragswert:	652.000,00 €
Sachwert:	676.000,00 €
<b>Verkehrswert:</b>	<b>659.000,00 €</b>
Wertermittlungstichtag:	08.08.2023

**Baubeschreibung:** Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein mit einem Zweifamilienhaus bebautes Grundstück im Ortskern von Mühlheim - Dietesheim  
Das vermutlich vor 1930 errichtete, freistehende, nicht unterkellerte Vorderhaus wurde ca. 1991 um das Hinterhaus erweitert. Das Gebäude hat vermutlich eine Gas-Zentralheizung.  
Eine Allgemeinbeurteilung ist wegen der fehlenden Innenbesichtigung nicht möglich. Es wird von einer nach teilmodernisierten Ausstattung des Vorderhauses ausgegangen. Das Gesamtobjekt scheint unterhalten und gepflegt. Der Standard wird als objektgemäß durchschnittlich (Vorderhaus) bis mittel bis gehoben (Hinterhaus) eingeschätzt. Es werden normal gepflegte Räumlichkeiten unterstellt. Es wird ein üblicher Modernisierungs- und Sanierungsbedarf unterstellt.

Nordansicht Vorderhaus

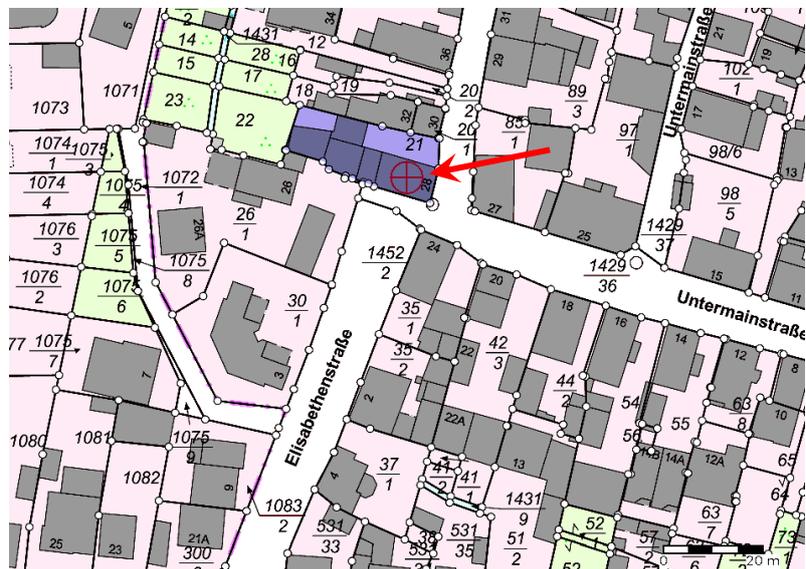


Seitenansicht Vorderhaus mit Anbau Hinterhaus



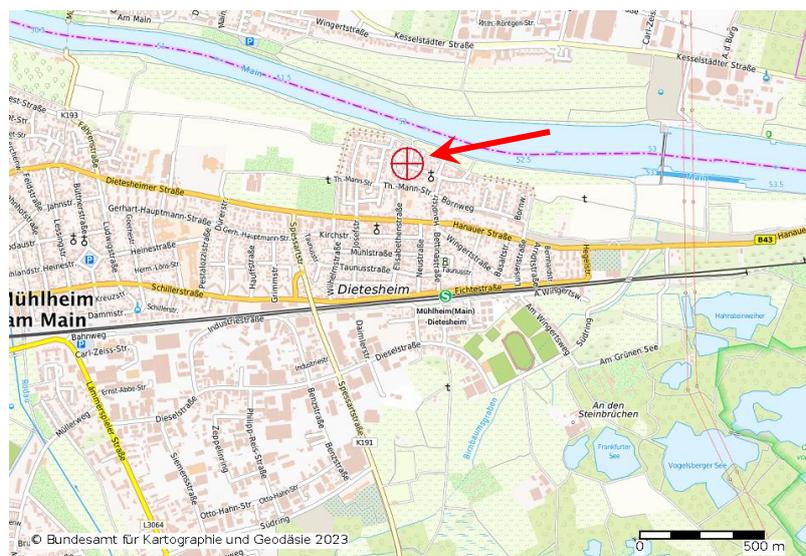
Liegenschaftsplan

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



Stadtplan

Quelle: Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2023



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