

**EXPOSEE Az.: 7 K 50/20**

Amtsgericht:

Amtsgericht  
Offenbach  
Kaiserstraße 16  
63065 Offenbach am Main

Lage:

Industriestraße 38, 63150 Heusenstamm

Grundbuch: Heusenstamm  
Gemarkung: Heusenstamm  
Flur: 5  
Flurstücke: 511/10, 511/11  
Fläche: 448 m<sup>2</sup>, 1060 m<sup>2</sup>

Objekt:

Auf dem Grundstück befinden sich ein  
Gewerbekomplex bestehend aus einem  
Bürogebäude im vorderen Bereich, eine  
Gewerbehalle und Lagerräume, 1 Garage und 1  
Wohnung im Hinterhaus.

Es werden unterschieden:

**Gebäude 1: G1-Bürogebäude**

EG-Links: 3 Büros, WC und Abstellraum

EG-Rechts: 1 Bad, 2 Zimmer, Küche, Aufenthalt.

**Gebäude 2: G2-Gewerbehalle**

Produktionshalle

**Gebäude 3: G3-Wohn-/Lagergebäude**

EG: getrennte Damen-WC und Herren-WC,  
Lager, Archiv, Hobbyraum

OG: Wohnung bestehend aus 1 Schlaf-  
zimmer mit Ankleideraum und 1 Bad, 1  
Zimmer mit einem Duschbad, 1 Gäste-  
WC, Küche, Wohn- und Esszimmer und  
1 Terrasse

Der Zugang zu der Wohnung erfolgt über eine  
Stahlbetontreppe im Erdgeschoss. Des Weiteren ist  
die Wohnung Straßenseitig direkt über die  
Eingangstür in der Ernst-Leitz-Straße zugänglich.

Gebäudebeschreibung allgemein:

### **G1-Bürogebäude**

Objektart: 1-geschossig, nicht unterkellert;  
Baujahr: 1971  
Konstruktionsart: Massivbau

### **G2-Gewerbehalle**

Objektart: Gewerbehalle; eingeschossig  
nicht unterkellert  
Baujahr: ca. 1971 (lt. Unterlagen)  
Konstruktionsart: Stahlbetonkonstruktion  
Dachdeckung: Alu-Isolierpaneele  
Wände: Mauerwerk  
Fassade: Putz

### **G3-Wohn-/Lagergebäude**

Wohn-/Gewerbe: 2-geschossig, nicht unterkellert  
Lager, Garage: 1-geschossig, nicht unterkellert

#### Nutzung

1 Garage und Lager- und Personalräume im Erdgeschoss; 1 Wohnung im Obergeschoss

Baujahr: ~ 1971 (lt. Unterlagen)

Nutzung, Mieten:

Das Bewertungsobjekt war zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung nicht vermietet und wird eigen genutzt.

Baulicher Zustand:

Der Bau- und Unterhaltungszustand des Bewertungsobjekts ist mittel.

Es bestehen mittlere Abnutzungs- und Gebraucherscheinungen.

Alterserscheinungen finden bei der Wertfindung des Zeitwerts der baulichen Anlagen Berücksichtigung in der Alterswertminderung.

Die Wertminderung wegen Alters entspricht dem Wertverlust, den ein Gebäude seit seiner Errichtung durch Alterung und Abnutzung der Bauteile und Baustoffe erlitten hat.

#### G3-Wohn-/Lagergebäude

Der Ausstattungsstandard des Bewertungsobjekts ist als veraltet und nicht zeitgemäß zu bezeichnen. In der Wohnung wurde mit Renovierungsarbeiten und Instandhaltungsmaßnahmen begonnen, jedoch nicht fertiggestellt.

In den Räumen wurden die Tapeten entfernt; der Putz an den Wänden wurde tlw. abgeschlagen.

Der Bodenbelag in den Räumen wurde tlw. entfernt.

Die Jalousien (Rollladen) im Wohnzimmer sind defekt.

In der Küche sind Feuchtigkeitsspuren an der Decke ersichtlich.

Die Wand zum Wohnzimmer ist ebenfalls feucht.

Die Dachabdichtung in diesem Bereich muss geprüft werden.

Der Innenputz muss tlw. abgeklopft, entsprechend behandelt und erneut angebracht werden.

Technische Leitungen wie Heizung, Wasser- und Abwasserleitungen sowie Elektro-installationen im Gebäude sind alt und müssen geprüft und ggf. erneuert werden.

Es ist ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund von Inaugenscheinnahme beim Ortstermin, ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, basieren.

Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Für Beseitigung der Schäden wird bei dieser Wertermittlung ein entsprechender Betrag geschätzt und wertmindernd in Abzug gebracht.

Es werden nur die Kosten für unmittelbar bevorstehende Renovierungen berücksichtigt.

Die in der Gebäudebeschreibung aufgeführten Wertminderungen wegen zusätzlich zum Kaufpreis erforderlicher Aufwendungen insbesondere für die Beseitigung von Bauschäden und die erforderlichen (bzw. in den Wertermittlungsansätzen als schon durchgeführt unterstellten) Modernisierungen werden nach den Erfahrungswerten auf der Grundlage für diesbezüglich notwendige Kosten pauschal geschätzt.

<b>Wertermittlungstichtag:</b>	<b>08.09.2021</b>
<b>Verkehrswert:</b>	<b>710.000,00 €</b>
<b>Bodenwert:</b>	<b>286.520,00 €</b>
Fotos:	2 Stck.

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

**Objekt: Industriestraße 38, 63150 Heusenstamm**



Foto 1: Straßenansicht, Industriestraße

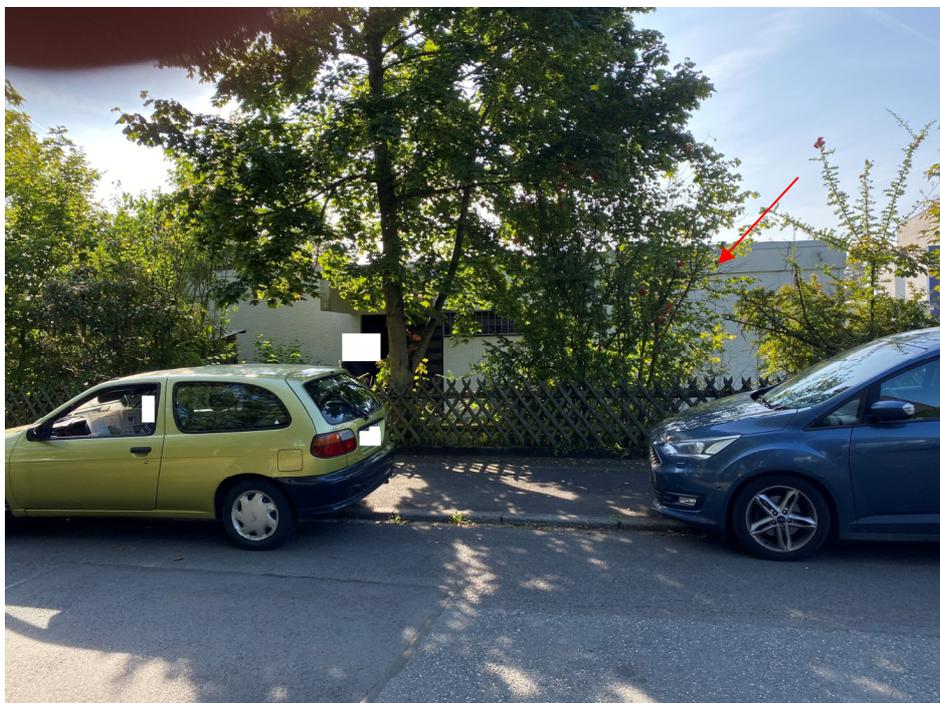


Foto 2: G3-Wohn-/Lagergebäude, Ansicht Ernst-Leitz-Straße