



**Exposé** **7 K 55/22**

Objekt: Zweifamilienhaus mit Nebengebäude  
Lage: Innsbrucker Straße 1 in 63073 Offenbach am Main  
Grundstück: Flur 3, Flurstück 229/5  
Grundstücksgröße: 215 m<sup>2</sup>  
Baujahr: Ursprungsbaujahr 1910/20er Jahre, 1948 Umbau Remise zu Werkstatt,  
1972 hofseitig Anbau/Aufstockung eines Zimmers  
derzeitige Nutzung: unbekannt, ein Zutritt wurde nicht ermöglicht  
Wohnfläche: EG 67 m<sup>2</sup>, OG 72 m<sup>2</sup>  
gesamt 139 m<sup>2</sup>

**Verkehrswert: 220.000 €**

Wertermittlungstichtag: 23.07.2024

Lagebeschreibung: Das Bewertungsobjekt liegt an einer ruhigen zentrumsnahen Wohnstraße im Stadtteil Bieber mit guter Infrastruktur. In ca. 380 m Entfernung befindet sich der Bahnhof mit S-Bahn-Anschluss. Kindergarten, Grundschule sowie Geschäfte des täglichen Bedarfs sind in fußläufiger Entfernung zu erreichen.

Baubeschreibung: Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um zweigeschossiges Wohnhaus mit 2 Wohneinheiten, mit Satteldächern im Winkel, erstellt als Massivbau, zur Straßenseite mit Sichtmauerwerk, seitlich und hinten verputzt. Das Vorderhaus ist voll unterkellert. Rückwärtig zweigeschossiges Seitengebäude (ehemals Schusterwerkstatt) mit flachgeneigtem Pultdach, nicht unterkellert.

Bodenwert	185.545 €
Gesamtnutzungsdauer (GND)	70 Jahre
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer (RND)	0 Jahre wirtschaftlich verbraucht
Sachwert, vorläufiger Verkehrswert	220.917 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale: fehlende Innenbesichtigung	über Gebäuderestwert berücksichtigt
<b>Verkehrswert</b>	<b>220.917 €</b>
<b>rund</b>	<b>220.000 €</b>

## Fotos



Straßenansicht



Grenzbebauung



Vorderhaus Giebelseite mit Hoftor



Hoffläche mit Überdachung vom Tor aus



Hauseingang Wohnhaus



Hoffläche mit Überdachung, im Hintergrund Seitengebäude



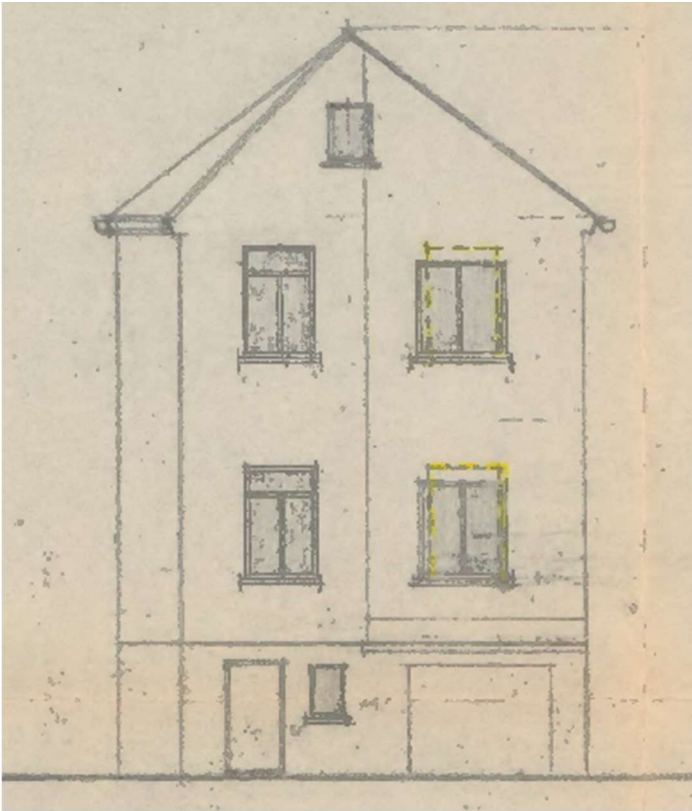
rückwärtige Fassade



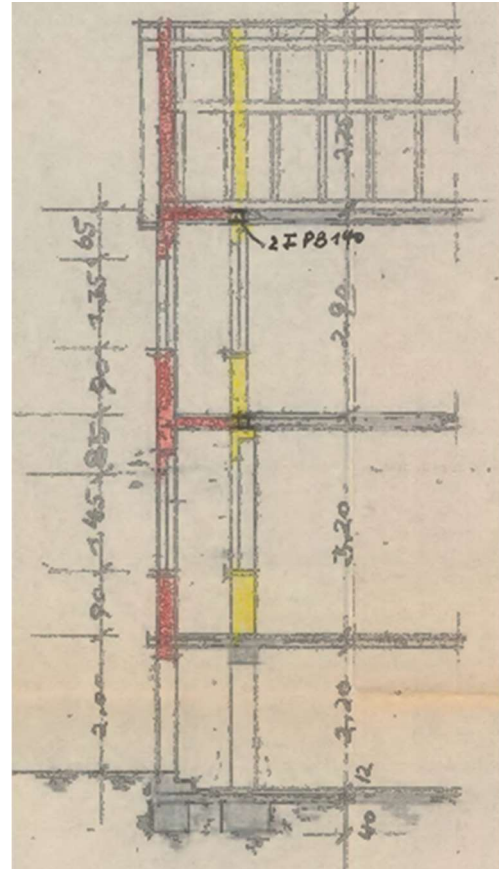
Tor zur Straße

## Pläne

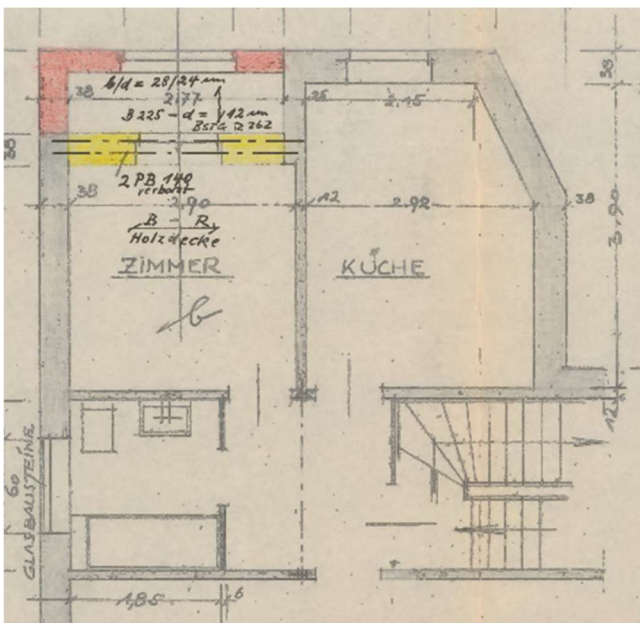
verkleinert im Original im Maßstab 1 : 100 und 1 : 50



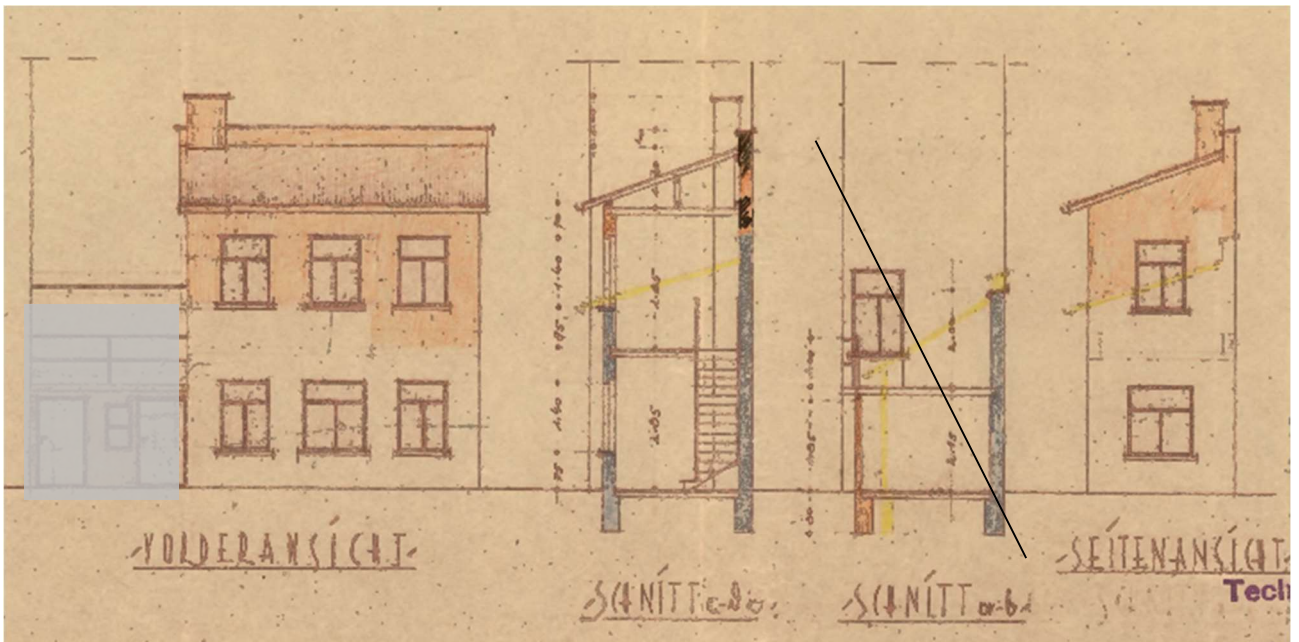
Ansicht Gebäuderückseite



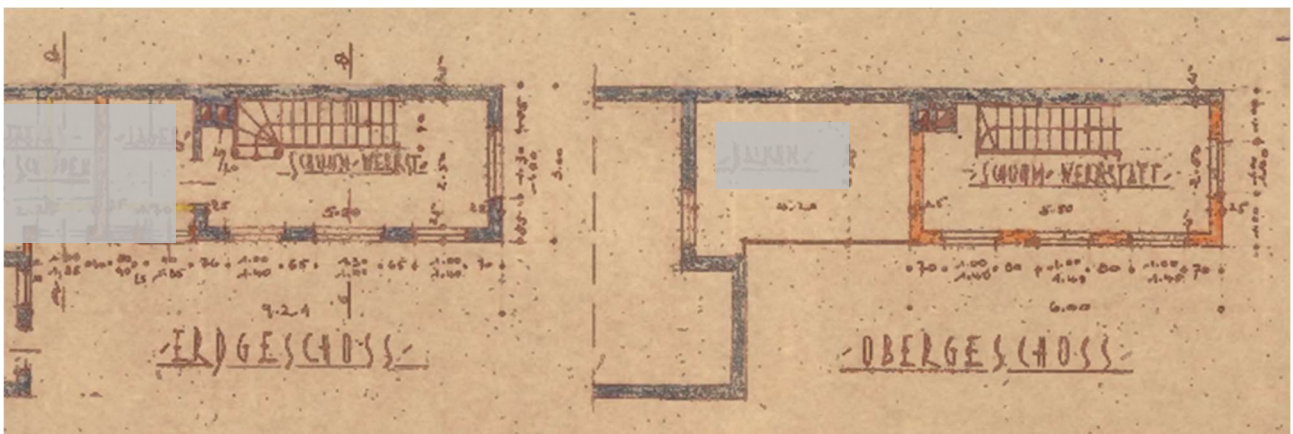
Fassadenschnitt hinten



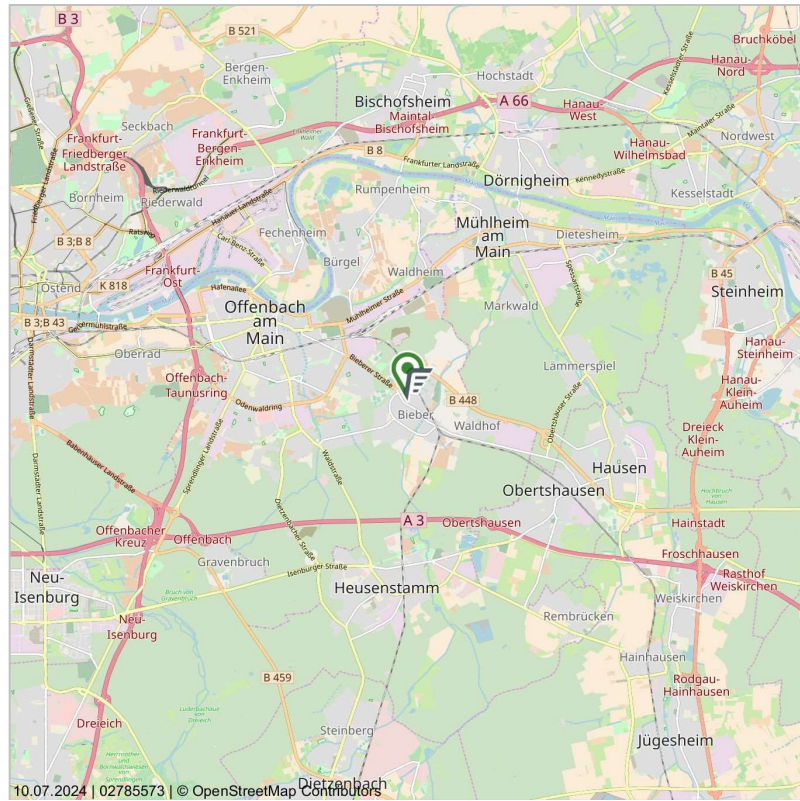
Erd- und Obergeschoss – Plan zur Erweiterung



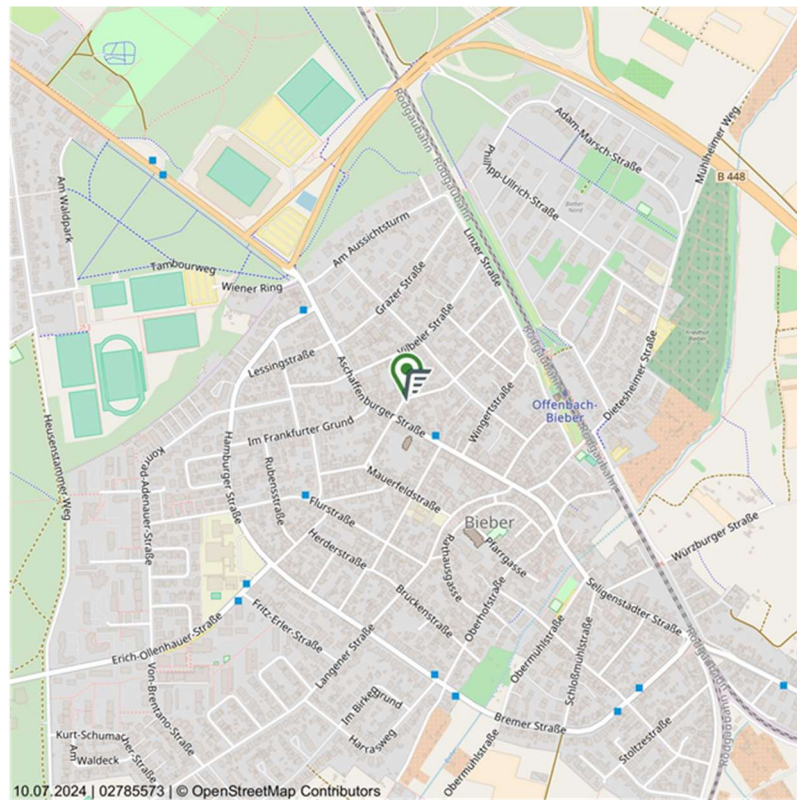
Ansichten, Schnitte zum Seitengebäude (Werkstatt)



EG und OG



Auszug aus dem Regionalplan, im Original M 1 : 100.000



Auszug aus dem Stadtplan, im Original ca. M 1:10.000