Sachverständigenbüro Dipl.-Ing.
Daniel Arfeller
Gutachter für Grundstücksbewertungen

Exposee — 7 K 61/23

Objekt:	Wohnungserbbaurecht Nr. 184
Lage:	Lohrer Weg 2-4, Mespelbrunner Weg 2-4, Rohrbrunner Weg 2-4, Marktheidenfelder Weg 2-4, Wertheimer Weg 2-4, (ehemals Starkenburgring 10-12), 63128 Dietzenbach
Grundstücksbezeichnung:	Flur: 11 Flurstücke: 332/1, 332/5, 332/6, 332/7, 332/8, 332/9
Grundstücksgröße:	55.141 m² insg.
Miteigentumsanteile:	77,39 / 100.000,00
Baujahr:	ca. 1972/73
Derzeitige Nutzung:	vermietet
Garagen/Stellplätze:	Kfz-Stellplatz Nr. 19 zugeordnet
Wohnfläche:	ca. 47,78 m²
Aufteilung, Einheiten:	2 Zimmer (+ Küche, Du-Bad, Loggia)
Vergleichswert:	45.200,00 €
Verkehrswert:	**45.200,00 €**
Wertermittlungsstichtag:	13.02.2025

Baubeschreibung:

Es handelt sich bei dem Bewertungsobjekt um eine 2-Zimmerwohnung mit Kochecke, Du-Bad, Loggia, Flur, in einem 12-geschossigen Mehrfamilienwohnhochhaus (Bj. 1972/73) als Teil einer Großblockwohnanlage am Ortskernrand von Dietzenbach.
Der bauliche Zustand ist dem Baujahr und Objekt entsprechend mäßig. Es handelt sich um eine problematische Gesamtanlage. Es besteht ein genereller Sanierungs- und Modernisierungsbedarf am Gebäude. Die besichtigten Bereiche waren baujahresentsprechend instandgehalten und gepflegt.
Das Bewertungsobjekt (Wohnungserbbaurecht Nr. 184) liegt im 1. Obergeschoss des Hauses Mespelbrunner Weg 2-4. Eine Allgemeinbeurteilung ist wegen fehlender Innenbesichtigung nicht möglich. Üblicherweise sind die Wohnungen in der Anlage baujahresentsprechend einfach ausgestattet. Es wird von normal gepflegten Räumlichkeiten ausgegangen. Über vorgenommene Modernisierungen ist nichts bekannt, es wird von einem unterdurchschnittlichen Gesamtzustand ausgegangen

Westansicht Mespelbrunner Weg 2-4,
Lage des Objekts



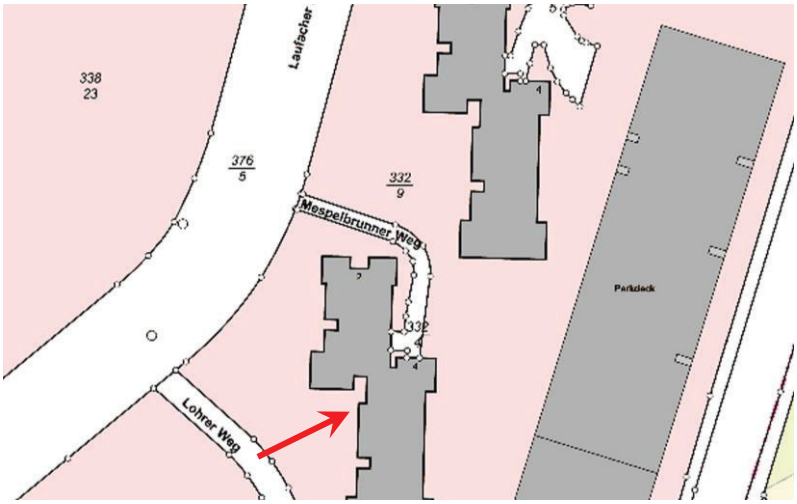
Hauseingang Mespelbrunner Weg 2-4



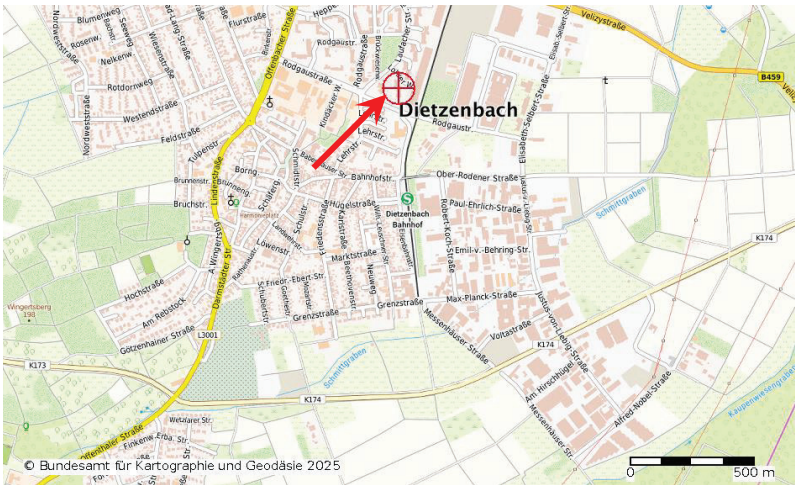
Lageplan

Lage des Bewertungsobjekts rot markiert

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



Quelle: Bundesamt für Kartographie und Geodäsie



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