



Sachverständigenbüro Dipl.-Ing.

Daniel Arfeller

Gutachter für Grundstücksbewertungen

Exposee

7 K 74/21

Objekt:	Wohnungseigentum Nr. 44 (+ TG-Stellplatz Nr. 228)
Lage:	Werner-Hilpert-Straße 10, 63128 Dietzenbach
Grundstücksbezeichnung:	Flur: 12 Flurstück: 534/2 + 536/1
Grundstücksgröße:	insg. 10.203 m ²
Miteigentumsanteile:	88 / 10.000 (Wohnung) + 1 / 437 (Stellplatz)
Baujahr:	ca. 1992/93
Derzeitige Nutzung:	eigengenutzt
Garagen/Stellplätze:	1 Tiefgaragenstellplatz (Nr. 228)
Wohn-/Nutzfläche:	ca. 50 m ² (Wohnungseigentum) + ca. 8 m ² (Keller)
Aufteilung:	2 Zimmer, Kochküche, Flur, Bad, Dachterrasse; Kellerabstellbox
Vergleichswert:	163.000,00 € + 9.000,00 €
Ertragswert:	166.000,00 € + 10.200,00 €
Verkehrswert:	164.000,00 € + 9.600,00 € = 173.600,00 €
Wertermittlungstichtag:	24.06.2022

Baubeschreibung:

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein als Büro/Praxis genutztes Wohnungseigentum in zentraler Lage von Dietzenbach (neues Stadtzentrum).

Das Wohn- und Geschäftshaus ist Teil einer größeren Wohnanlage mit mehreren Wohn- und Geschäftshäusern sowie gemeinsamer Tiefgarage. Das Gebäude ist als 2-Spanner ausgebildet und wird mittels Fernwärme beheizt. Ein Aufzug ist vorhanden. Der bauliche Zustand ist gut (dem Baujahr entsprechend). Das Objekt ist ordentlich und gepflegt.

Das Bewertungsobjekt befindet sich im 4. Obergeschoss (Dachgeschoss) eines 4-geschossigen Wohn- und Geschäftshauses mit 10 Parteien. Der bauliche Zustand ist dem Baujahr entsprechend normal, die Ausstattung entspricht dem damaligen Standard. Die Räumlichkeiten sind normal gepflegt.

Ein Tiefgaragenstellplatz befindet sich im 2. Untergeschoss der angebauten Tiefgarage.

Straßenansicht, Bewertungsobjekt markiert

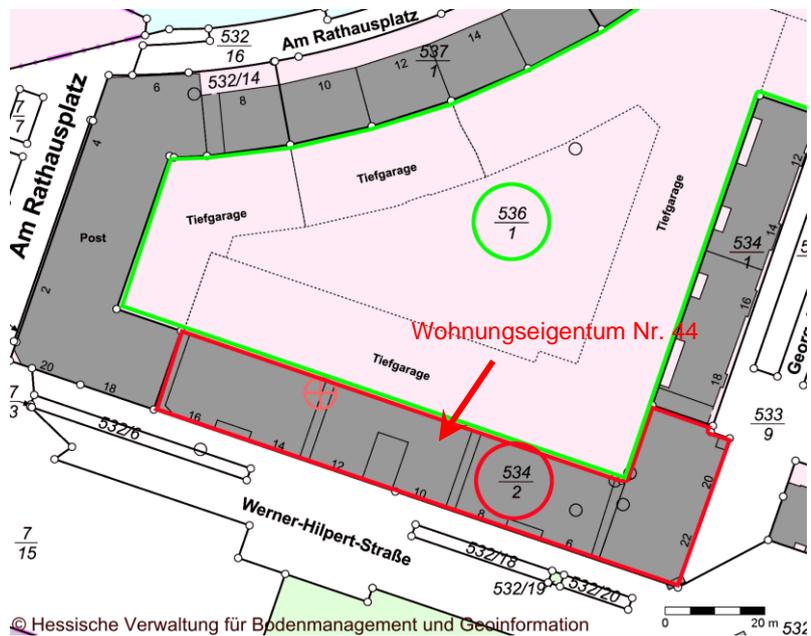


Rückansicht, Lage des Objekts



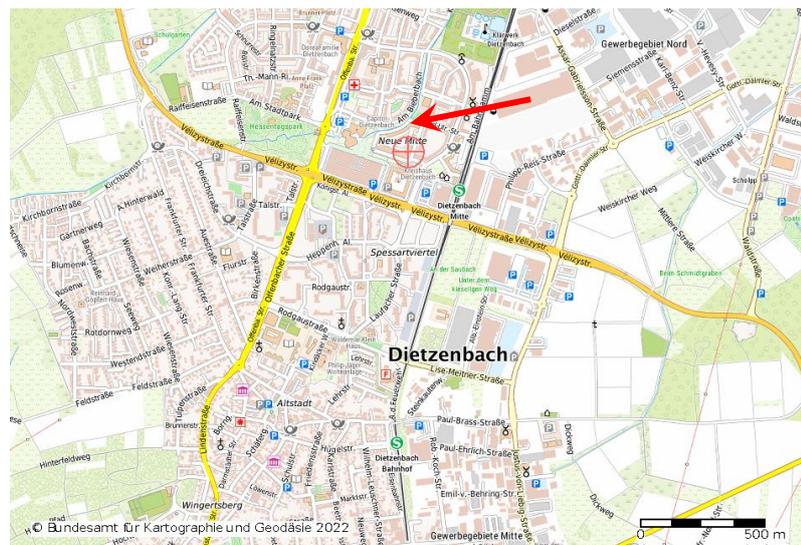
Liegenschaftsplan

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



Stadtplan

Quelle: Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2019



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