

Exposé	Aktenzeichen	7 K 11-25		
Objekttyp	Landwirtschaftliche Fläche und ehem. Trafohaus			
Adresse	Bischof-Kettler-Straße 5A 63322 Rödermark			
Grundstück	Gemarkung Urberach, Flur 1, Flurstück 319/7:	206 m ²		
	Flurstück 319/7:	126 m ²		
Erschließung	Eine verkehrstechnische Erschließung im Sinne einer Zufahrt über eine öffentliche Straße ist nicht gegeben. Ebenso fehlt eine vollständige technische Erschließung; es bestehen keine gesicherten Anschlüsse an die Energie- und Wasserversorgung, Kanalisation sowie Telekommunikation (Telefon/Internet).			
	Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um eine landwirtschaftlich nutzbare Fläche sowie ein Grundstück mit einem darauf befindlichen Trafoturm. Das Grundstück ist verkehrlich nicht erschlossen, d. h. es ist ausschließlich über gepflasterte Fußwege erreichbar – entweder von Osten über die Bischof-Kettler-Straße oder von Norden über die Konrad-Adenauer-Straße.			
Gebäude	Das zu bewertende Grundstück ist mit einem III-geschossigen ehemaligen Trafohäuschen (-turm) bebaut. Das Gebäude ist nicht unterkellert und hat eine quadratische Grundrissgestalt. Eine vertikale Erschließung (Treppe) ist nicht vorhanden, auch sind die Geschossdecken nicht durchgängig ausgebaut.			
	Der Trafoturm verfügt über keine relevante oder nutzbare Ausstattung. Es sind lediglich die baulichen Grundelemente vorhanden; eine technische oder funktionale Einrichtung ist nicht gegeben.			
Baulicher Zustand	Die baulichen Anlagen befinden sich insgesamt in einem durchschnittlichen baulichen Zustand und machen einen durchschnittlichen Gesamteindruck. Wertbeeinflussende Bauschäden und/oder Mängel waren visuell in den zugänglichen Bereichen nicht feststellbar. Signifikante Schäden und Mängel waren beim Ortstermin augenscheinlich nicht erkennbar und wurden auch auf Nachfrage nicht mitgeteilt.			
Eckdaten	Nutzfläche ca.	60 m ²	Baujahr	unbekannt
Besichtigung	Die Besichtigung beschränkte sich auf einen für die Wertermittlung angemessenen Umfang von innen und außen, auf die Außenanlagen sowie auf die Umgebung des Bewertungsgrundstücks.			
Nutzung	Die zu bewertende Liegenschaft ist zum Wertermittlungsstichtag leerstehend.			
Wertermittlung	Stichtag	06.11.2025	Bodenwert	33.200 €
	Verkehrswert	43.200 €		



Anmerkung: Das vorliegende Exposé wurde auf Basis des Wertgutachtens von Gräfe | Vowinckel | Partner - Sachverständige für Immobilienbewertung, Neu-Isenburg, zusammengestellt.

Die obige Kurzfassung ersetzt nicht die Einsicht in das Wertgutachten. Die dort getroffenen Annahmen und Prämissen sind Bestandteil dieser Ausarbeitung. Das Wertgutachten kann beim zuständigen Amtsgericht eingesehen werden. Rückfragen sind ausschließlich an das Amtsgericht zu stellen.