

## Exposee

## 7 K 101/17

Objekt:	Wohnungseigentum Nr. 411
Lage:	Dreieichstraße 1-5/ Talstraße 5-9, 63128 Dietzenbach
Grundstücksbezeichnung:	Flur: 10 Flurstück: 189
Grundstücksgröße:	14.692 m <sup>2</sup>
Miteigentumsanteile:	556 / 100.000
Baujahr:	ca. 1972
Derzeitige Nutzung:	vermietet
Garagen/Stellplätze:	ein Kfz-Tiefgaragenstellplatz nutzbar (nicht eingetragen)
Wohnfläche:	ca. 84,23 m <sup>2</sup>
Aufteilung, Einheiten:	3 Zimmer (+ Küche, Bad, WC, Loggia, Windfang, Keller)
Vergleichswert:	113.000,00 €
Ertragswert:	106.000,00 €
<b>Verkehrswert:</b>	<b>110.000,00 €</b>
Wertermittlungstichtag:	28.08.2018

### Baubeschreibung:

Es handelt sich bei dem Bewertungsobjekt um eine 3-Zimmerwohnung (insg. ca. 84 m<sup>2</sup> Wohnfläche) mit Küche, Bad, Loggia, WC, Diele, Abstellkeller im 1. Obergeschoss eines 7-geschossigen Mehrfamilienhauses (Bj. 72) als Teil einer Wohnanlage am Ortskernrand von Dietzenbach.

Die üblich instandgehaltene Gesamtanlage befindet sich in baujahresgemäß normal gepflegtem Zustand.

Das Bewertungsobjekt (Wohnungseigentum Nr. 411) liegt im 1. Obergeschoss des Hauses Dreieichstraße 3-5. Eine Allgemeinbeurteilung ist wegen fehlender Innenbesichtigung nicht möglich. Soweit bekannt, wurden Renovierungsarbeiten vom Mieter durchgeführt. Es wird von einer überwiegend baujahresentsprechenden, einfachen Ausstattung und normal gepflegten Räumlichkeiten ausgegangen. Über ggf. vorgenommene Modernisierungen ist nichts bekannt. Es wird ein baujahresentsprechender Modernisierungsbedarf unterstellt.

### Hofansicht, Lage des Objekts



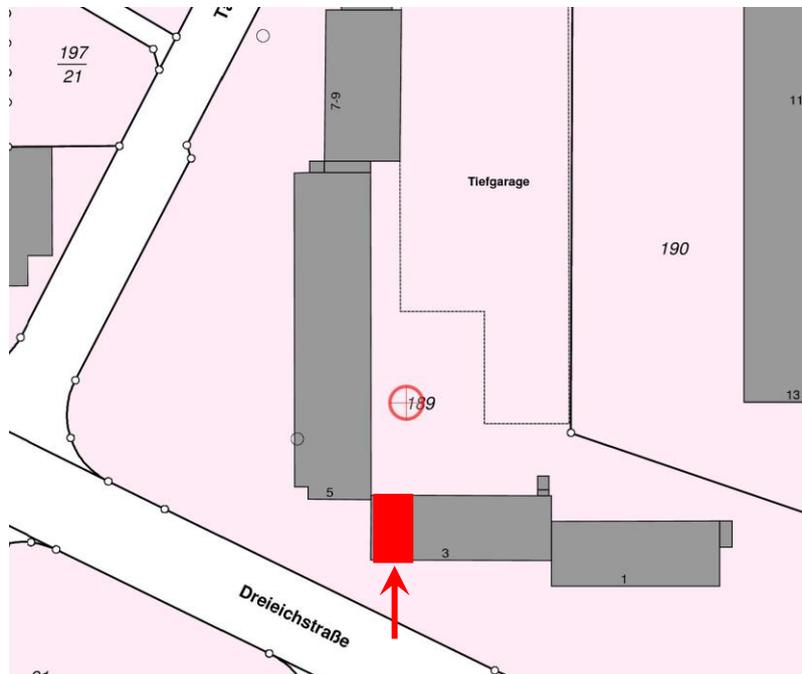
Südansicht,  
Lage des Objekts



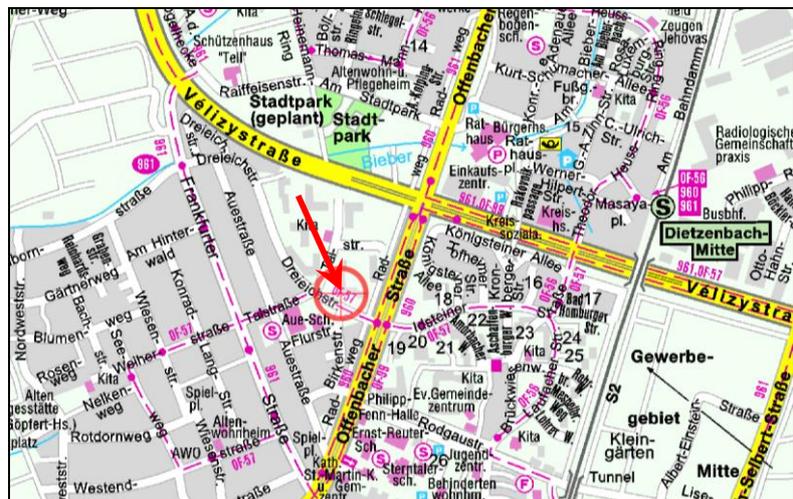
Lageplan

Lage des Bewertungsobjekts rot  
markiert

Quelle: ALK, Hessisches Land-  
esamt für Bodenmanagement  
und Geoinformation, Wiesbaden,  
bearbeitet



Quelle: Straßenkarte 20T,  
MAIRDUMONT PROMOTION,  
Ostfildern (Kemnat)



Es wird ausdrücklich darauf hin-  
gewiesen, dass hinsichtlich der  
Angaben keine Gewähr für Rich-  
tigkeit und Vollständigkeit über-  
nommen wird.