



Exposé	Aktenzeichen 42 K 12/24
Objektyp	Eigentumswohnung
Adresse	Am Lautstein 23 65510 Idstein-Heftrich
Grundstück	Gemarkung Heftrich, Flur 3, Flurstück 150/6 1.468,00 m²



Gebäude / Wohnung Die zu bewertende Wohnung Nr. 3 ist Teil befindet sich im Dachgeschoss des Dreifamilienhauses. Das freistehende Angabe gemäß im Jahr 1973 errichtete Gebäude verfügt über ein Keller-, ein Erd- sowie ein ausgebauten Dachgeschoss mit Satteldachabschluss. Die baulichen Anlagen nehmen je Geschoss (KG, EG und DG) eine Wohnung auf. Neben der Wohnung nimmt das Untergeschoss im Wesentlichen die Mieterkeller, einen Wasch- und Trockenraum sowie die haustechnischen Anlagen auf. Die Erschließung des Gebäudes wird über eine von der Straße aus zugängliche, mehrstufige Treppenanlage sichergestellt. Hierüber ist der Hauseingang erreichbar. Die innere Erschließung erfolgt über ein Treppenhaus. Die Zu- und Abfahrt zur Doppelgarage, die sich im westlichen Teil des Grundstückes befindet, wird ebenfalls über die adressgebenden Straße sichergestellt.

Die zu bewertende Wohnung Nr. 3 ist im Dachgeschoss gelegen. Die Wohnung verfügt laut den Planunterlagen der Bau- und Grundakte über eine Diele, 5 Zimmer, einen Nebenraum und eine Küche mit Essbereich sowie ein Badezimmer

Baulicher Zustand Soweit ohne Zugang zum Grundstück bzw. von der Straße aus sichtbar (Besichtigung wurde nicht ermöglicht), waren keine wertbeeinflussende Schäden und Mängel erkennbar. Das Wohnhaus befindet sich augenscheinlich in einem dem Baualter entsprechenden Bau- und Unterhaltungszustand. Da die Innenbesichtigung nicht ermöglicht wurde, wird für die Bewertung ein entsprechender Unterhaltungszustand als Prämisse auch im Innern zugrunde gelegt.

Eckdaten	Wohnfläche	95,12 m²
	Garagenstellplatz	1 Stk.
	Baujahr	1973

Besichtigung Da der Eigentümer/Schuldner am Besichtigungstermin, den 21.11.2024, nicht angetroffen wurde, konnte lediglich eine Außenbesichtigung stattfinden. Die Besichtigung wurde trotz vorheriger schriftlicher Ankündigung bei den Verfahrensbeteiligten nicht ermöglicht.

Nutzung Laut Klingelschild wird die Wohnung durch den Eigentümer / Schuldner

Wertermittlung	Stichtag	21.11.2024
	Bodenwert	127.000 €
	Verkehrswert	220.000 €

Anmerkung: Das vorliegende Exposé wurde auf Basis des Wertgutachtens von Augustini | Partner Sachverständige für Immobilienbewertung, Walluf, 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.