

Adresse: Postfach 1170
68519 Viernheim

Telefon: +49 6204 912401
Fax: +49 6204 912402
Mail: info@bimmob.de
Web: www.bimmob.de

Amtsgericht
Versteigerungsgericht
Postfach 1151

64601 Bensheim

IB-Nr.: 821/AG/GA/ZFH/SB
Datum: 05.12.2023
Ihr Aktenzeichen: 43 K 9/23
Exemplarnummer: Kurzexposé

Kurzexposé

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch für das mit einem Zweifamilienhaus nebst einer Garage bebaute Grundstück in 64686 Lautertal, Nibelungenstraße 456, eingetragen im Grundbuch von Lautern; Blatt 447; lfd. Nr. 1



Straßenansicht des Zweifamilienhauses nebst Garage

Der Verkehrswert (Marktwert) für das mit einem Zweifamilienhaus nebst Garage bebaute Grundstück wurde zum Stichtag 24.11.2023 ermittelt mit rd.

179.000 €.

Objekt:	Zweifamilienhaus nebst einer Garage
Anschrift:	Nibelungenstraße 456 64686 Lautertal
Grundbuch / Wohnungsgrundbuch:	Grundbuch von Lautern; Blatt 447; lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Bensheim; Flur 18; Flurstück 916 Gebäude- und Freiflächen
Grundstücksgröße:	Gemarkung Lautern; Flur 1; Flurstück 112 Bezeichnung: Gebäude- und Freifläche
Miteigentumsanteile:	--- / ---
Baujahr:	ca. 1900
Wohnfläche / Nutzfläche:	Die Wohnfläche beträgt insgesamt 116,00 m ² . Die Wohnfläche wurde anhand der Aufmaß ermittelt.
Räume und deren Anordnung:	KG: div. Kellerräume EG: Die 2-Zimmer-Küche- Bad-Wohnung hat ca. 57,60 m ² Wohnfläche. DG: Die 3-Zimmer-Küche-Bad-Wohnung hat ca. 58,40 m ² Wohnfläche
Garage- / Carport- / Stellplätze:	2 / 0 / 0
Beschreibung:	<p>Die zu bewertende Immobilie liegt in Lautertal an der B 47. Das Zweifamilienhaus steht auf einem ca. 548 m² großen, leicht in Hanglage befindlichen (ca. 6 m Höhenunterschied zum Straßenniveau) Grundstück und wurde wahrscheinlich um 1900 errichtet. Das Zweifamilienhaus ist vollunterkellert, hat ein Vollgeschoss und ein ausgebautes Dachgeschoss. Im Kellergeschoss befinden sich Kellerräume und der Zugang zum Garten. Im Erdgeschoss befindet sich eine Wohnung mit ca. 57 m² und im Dachgeschoss eine weitere Wohneinheit mit ca. 58 m². Zu beiden Wohnungen gehört jeweils ein WC, das sich im Treppenhaus befindet.</p> <p>Der jetzige Eigentümer hat nach dem Kauf der Immobilie mit Modernisierungen angefangen, aber größtenteils nicht abgeschlossen. Es sind die Modernisierungen abzuschließen und die Bauschäden zu beseitigen. Zur Beseitigung der Bauschäden und zum Abschließen der bereits angefangenen Modernisierungen wurde in dem Gutachten ein Wert von ca. 132.000 € angesetzt. Nach Abschluss der Maßnahmen wird der Gebäudestandard als mittel bis gehoben (Gebäudestandards-Stufe 2,9) eingestuft.</p>

Neben dem Zweifamilienhaus befindet sich eine Doppelgarage. Die Garage ist teilunterkellert und hat ein Satteldach, das als Speicher genutzt wird. In die Garage können Fahrzeuge bis zu einer Höhe von ca. 1,88 m abgestellt werden. Die Garage wurde im Jahr 2003 erweitert. Die Garage wird durch ein Stahl-Sektionaltor mit elektrischem Antrieb geöffnet bzw. verschlossen.

Mietstatus:	Das Zweifamilienhaus steht zum Zeitpunkt des Ortstermins leer. Die Garage wird vom Eigentümer benutzt.
Wertermittlungstichtag:	24.11.2023
Bodenwert:	68.200 €
Sachwert:	187.000 €
Ertragswert:	170.000 €
Vergleichswert:	---
Verkehrswert:	179.000 €

Info: Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass das vorliegende Exposé nicht die Einsicht in das beim Vollstreckungsgericht befindliche Gutachten ersetzt und keine Gewähr für Richtigkeit und Vollständigkeit übernommen wird.



Bild 1: Straßenansicht



Bild 2: Rückseite



Bild 3: Zimmer Wohnung EG



Bild 4: Zimmer Wohnung DG



Bild 5: defekter Sockel



Bild 6: defekter Sockel