

MEHRWERT

Sachverständigenbüro für Immobilien
beraten bewerten optimieren

Christian W. Petri
Dipl. Ing. Architekt
Dipl. Sachverständiger (DIA)
International Appraiser (DIA)
öffentlich bestellt und vereidigt für die Bewertung
von bebauten und unbebauten Grundstücken
von der IHK Hanau-Gelnhausen-Schlüchtern
Sachverständiger für Mieten und Pachten

Mittlere Röde 1 Ohmstraße 20 A
63571 Gelnhausen 63225 Langen

Petri@mehrwert.info

AG Langen Zwangsversteigerungsgericht
43 K 14/22
Exposé zur Liegenschaft
Wohn- und Geschäftshaus
Frankfurter Straße 23 A
65479 Raunheim

Wertermittlungstichtag: 30.01.2024
Verkehrswert: 895.000 €



1. Zusammenfassung der Ergebnisse

Bewertungsobjekt:	Wohn- und Geschäftshaus, Frankfurter Straße 23 A, 65479 Raunheim.																								
Auftraggeber:	Amtsgericht Rüsselsheim, Versteigerungsgericht, Johann-Sebastian-Bach-Str. 45, 65428 Rüsselsheim.																								
Gebäudeart:	Wohn- und Geschäftshaus.																								
Auftrag:	Erstellung eines Exposés zum im Grundbuch von Raunheim Blatt 7207 eingetragenen Grundstück und der mitzuversteigernden beweglichen Gegenstände (Zubehör, Bestandteile u.a.) im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens (gem. § 74 a ZVG).																								
Grundstücksdaten:	Amtsgericht Rüsselsheim, Grundbuch von Raunheim, Gemarkung Raunheim, Flur 1, Flurstück(e) 136/22, Gebäude- und Freifläche, 277 m².																								
Lagebeurteilung:	Vorteilhafter Makrostandort Rhein-Main-Gebiet und Mikrolage nördlich in Raunheim, gewachsenes und gepflegtes Umfeld. Nahversorgungs-, Kultur-, Bildungs- und Freizeiteinrichtungen eingeschränkt fußläufig, in kurzer Fahrtentfernung erreichbar. Nachteil Tankstelle nebenan. Insgesamt mittlere Lagequalität.																								
Grundstücks-/: Gebäudebeurteilung:	Polygonal, eben. Voll unterkellertes, zweigeschossiges Wohn- und Geschäftshaus mit vollausgebautem Dachgeschoss. Zeitgemäße Grundrisse, nahezu neuwertig. 6 x Stellplatz. Guter Nutz-, mittlerer Wohnwert. Leichte Übervermietung. Erhöhtes Mietausfallwagnis.																								
Baujahr:	Ca. 2018.																								
Restnutzungsdauer RND:	64 Jahre, bei Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren.																								
Bruttogeschossfläche BGF:	446 m²																								
Flächen/Erträge:	<table><tr><td></td><td>Fläche</td><td>€/m²-St.</td></tr><tr><td>Gewerbefläche KG</td><td>37,9 m²</td><td>5,00 €</td></tr><tr><td>Gewerbefläche EG</td><td>73,7 m²</td><td>12,00 €</td></tr><tr><td>Wohnung 1.OG</td><td>78,8 m²</td><td>11,50 €</td></tr><tr><td>Wohnung DG</td><td>68,7 m²</td><td>11,50 €</td></tr><tr><td>Flächen gesamt</td><td>259,1 m²</td><td></td></tr><tr><td>Carport</td><td>0</td><td>30,00 €</td></tr><tr><td>Stellplatz</td><td>6</td><td>45,00 €</td></tr></table> jeweils marktüblich netto kalt.		Fläche	€/m²-St.	Gewerbefläche KG	37,9 m²	5,00 €	Gewerbefläche EG	73,7 m²	12,00 €	Wohnung 1.OG	78,8 m²	11,50 €	Wohnung DG	68,7 m²	11,50 €	Flächen gesamt	259,1 m²		Carport	0	30,00 €	Stellplatz	6	45,00 €
	Fläche	€/m²-St.																							
Gewerbefläche KG	37,9 m²	5,00 €																							
Gewerbefläche EG	73,7 m²	12,00 €																							
Wohnung 1.OG	78,8 m²	11,50 €																							
Wohnung DG	68,7 m²	11,50 €																							
Flächen gesamt	259,1 m²																								
Carport	0	30,00 €																							
Stellplatz	6	45,00 €																							
Bodenwert (unbelastet):	160.000 €																								
Ertragswert:	895.000 €																								
Zubehör und Bestandteile:	0 €.																								
Verkehrswert:	895.000 €																								
Wohn-/Nutzflächenfaktor:	3.454 €/m², Markt 2.390 €/m²																								
Rohertragsvervielfältiger:	24,5-fach, Markt 21,3-fach																								
Nettoanfangsrendite NAR:	2,98 %. Markt 3,8 %																								

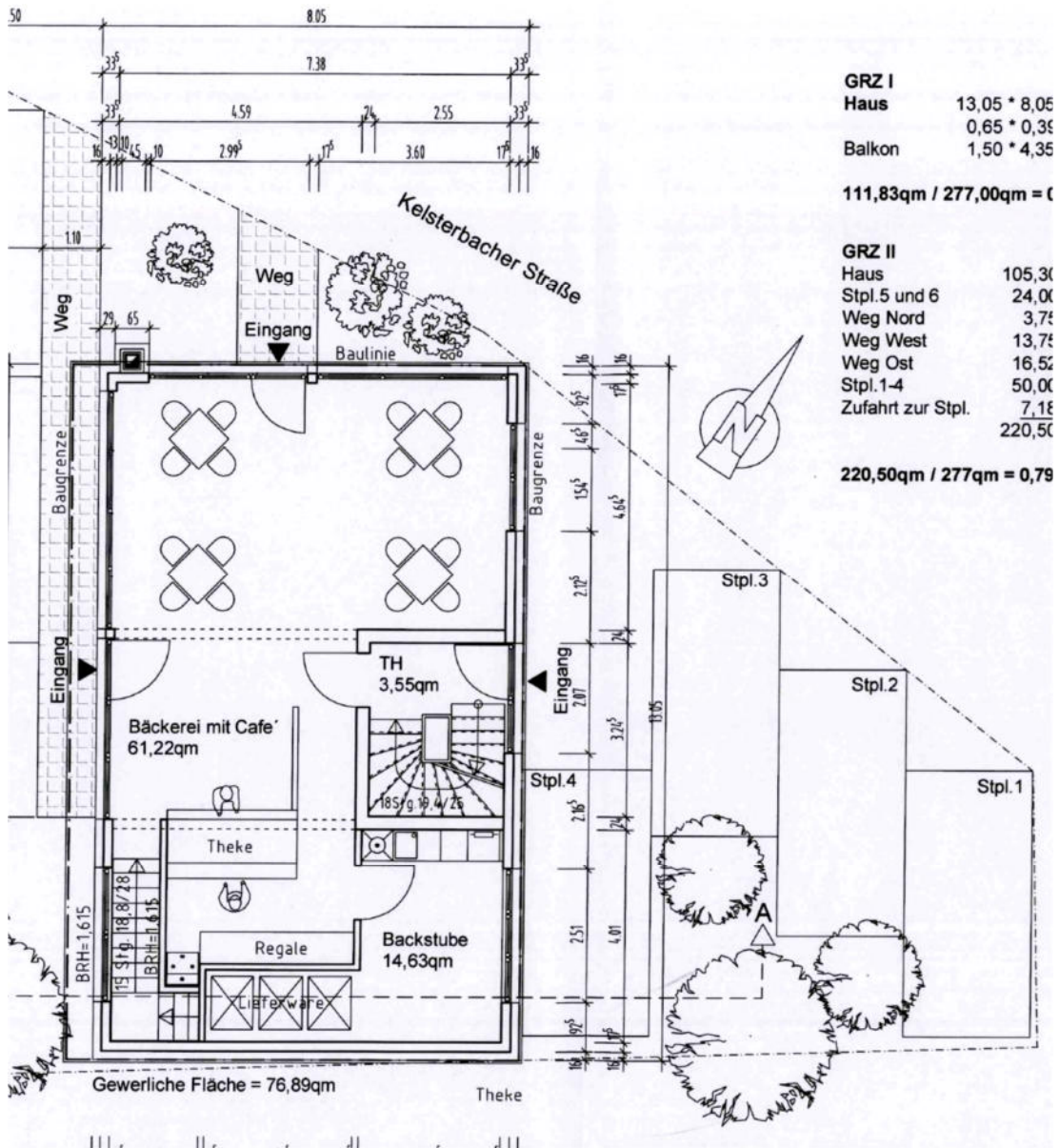


MEHRWERT SACHVERSTÄNDIGENBÜRO FÜR IMMOBILIEN

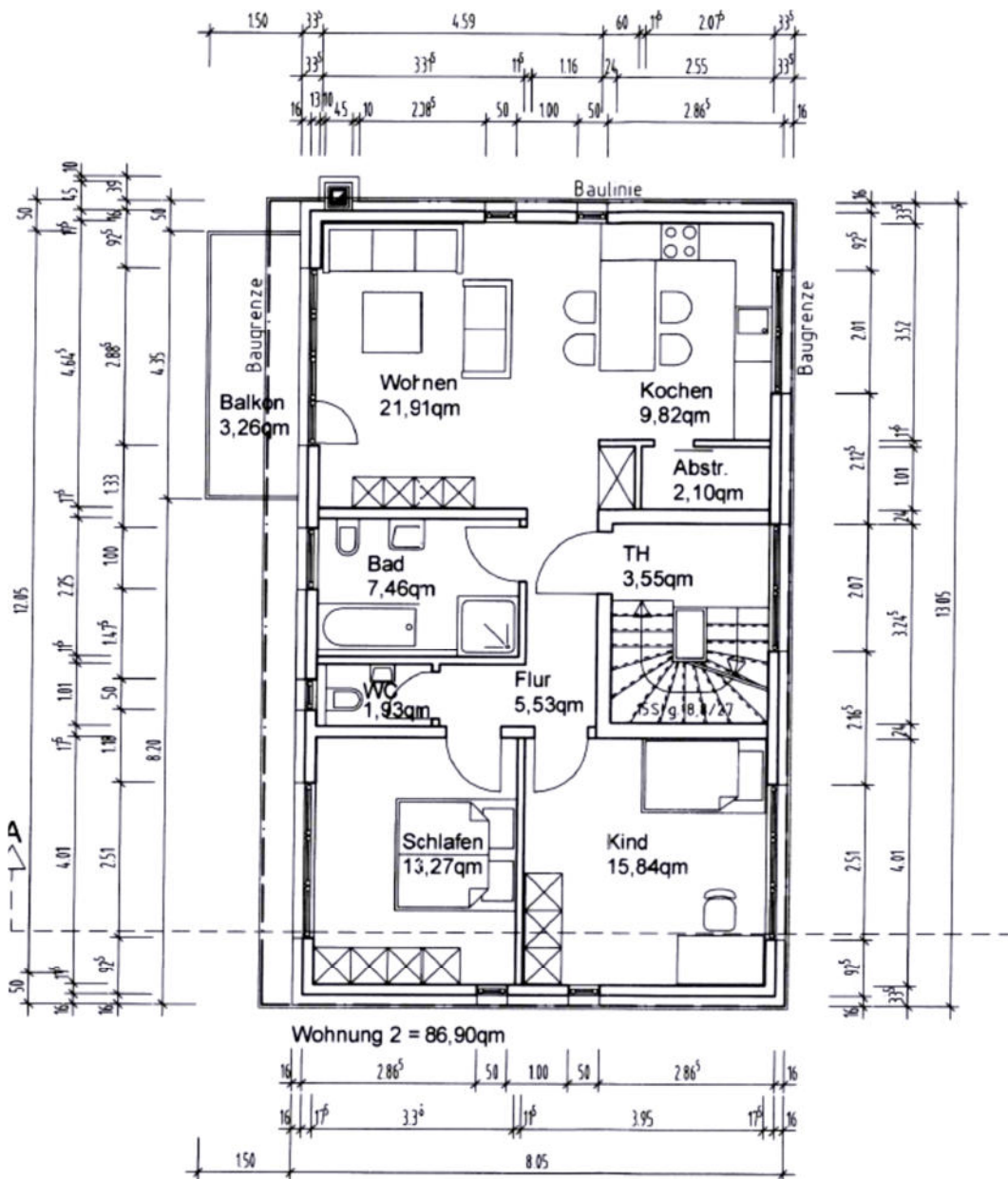
Christian W. Petri Dipl.-Ing. Architekt, Dipl. Sachverständiger (DIA), International Appraiser (DIA), von der IHK Hanau-Gelnhausen-Schlüchtern öffentlich bestellt und vereidigt für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, Sachverständiger für Mieten und Pachten

MEHRWERT

Grundriss EG, ohne Maßstab (Kellerpläne nicht in der Bauakte)

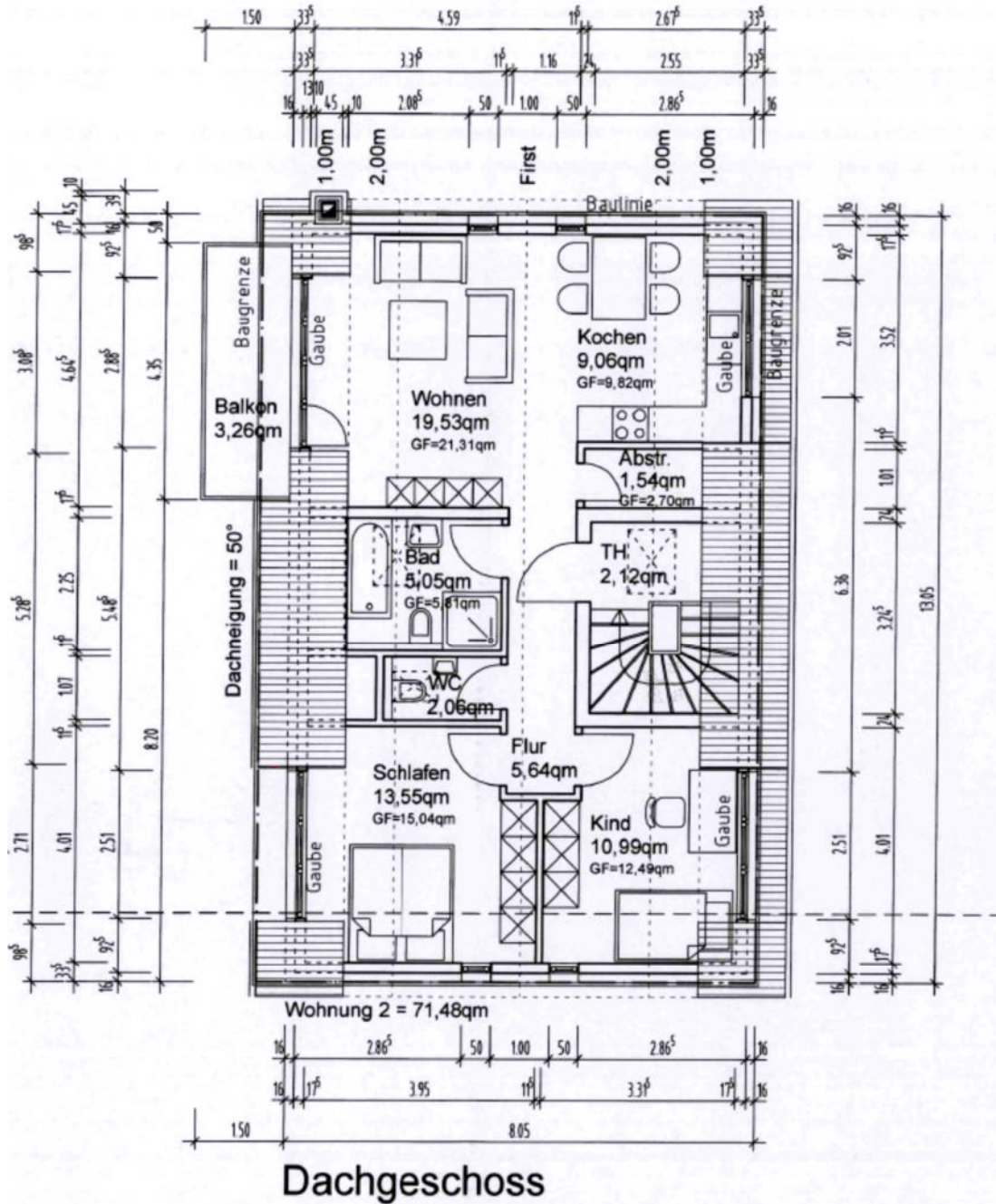


Grundriss OG, ohne Maßstab

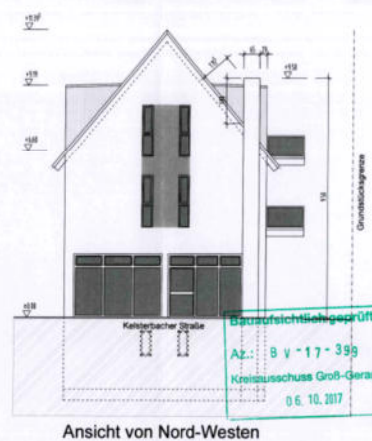
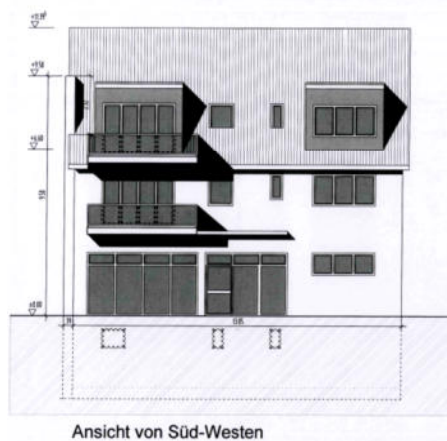
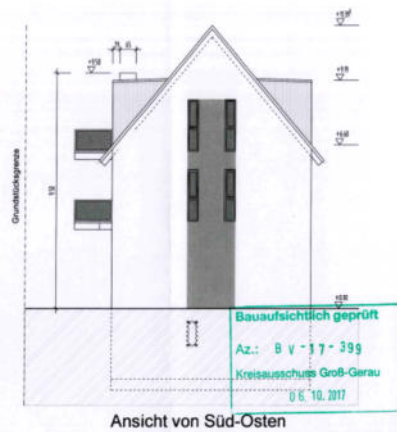
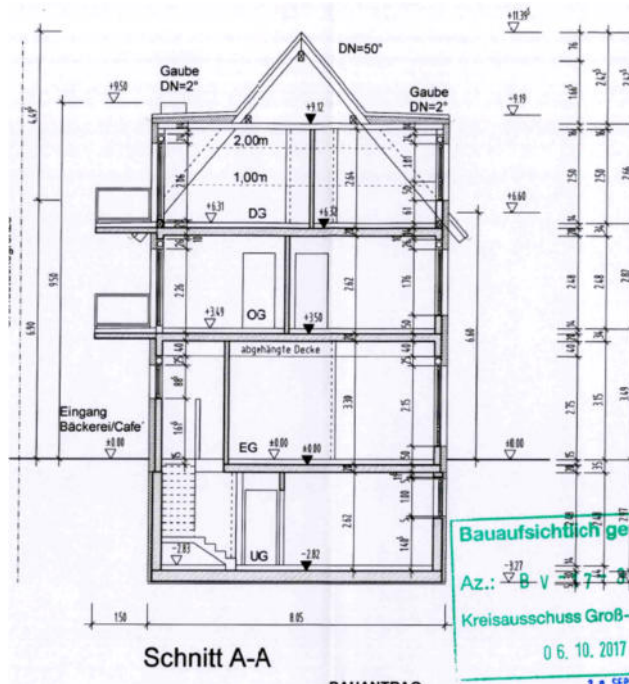


Obergeschoss

Grundriss DG, ohne Maßstab (konnte nicht besichtigt werden)



Schnitte, Ansichten, ohne Maßstab



Objektfotos (der Abbildung von Innenaufnahmen wurde widersprochen)



Seitenansicht



Straßenansicht