

Amtsgericht
Versteigerungsgericht
Postfach 1151

64601 Bensheim

IB-Nr.: 823/AG/GA/ETW/SB
Datum: 21.04.2024
Ihr Aktenzeichen: 43 K 15/23
Exemplarnummer: Kurzexposé

Kurzexposé

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch des im Wohnungsgrundbuch von Lorsch, Nummer 10921, eingetragen mit 33,35/100 Miteigentumsanteilen am Grundstück in 64653 Lorsch, Am alten Landgraben 1, verbunden mit dem Sondereigentum an sämtlichen Räumen im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 2 und dem Sondernutzungsrecht an den Freiflächen Nr. 2.



Straßenansicht (Am alten Landgraben; Sondereigentum Nr. 2 zwischen den Pfeilen)

Der Verkehrswert für das Sondereigentum Nr. 2 und das Sondernutzungsrecht an den Freiflächen wurde zum Stichtag 08.03.2024 ermittelt mit rd.

250.000 €.

Objekt:	Sondereigentum Nr. 2 und Sondernutzungsrechte an den Freiflächen
Anschrift:	Am alten Landgraben1 64653 Lorsch
Grundbuch / Wohnungsgrundbuch:	Wohnungsgrundbuch von Lorsch; Nummer 10921; lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Lorsch; Flur 13; Flurstück 169/34 Gemarkung Lorsch; Flur 13; Flurstück 169/35 Gemarkung Lorsch; Flur 13; Flurstück 169/36
Grundstücksgröße:	50 m ² 652 m ² 3 m ²
Miteigentumsanteile:	33,35 / 100
Baujahr:	ca. 1968
Wohnfläche / Nutzfläche:	Die Wohnfläche beträgt insgesamt 115,80 m ² . Die Wohnfläche wurde anhand der Aufmaß ermittelt.
Räume und deren Anordnung:	Flur innenliegend; Küche zur Eingangsseite; Bad zur Eingangsseite gefangener Raum; Zimmer innenliegend; Zimmer zur Straße; Zimmer zur Straße; Zimmer zur Straße / Eingangsseite gefangener Raum; Zimmer zur Straße
Garage- / Carport- / Stellplätze:	0 / 0 / 1
Beschreibung:	Die Eigentumswohnung befindet sich in einem Mehrfamilienhaus mit vier Wohneinheiten, welche am südöstlichen Rand des Stadtkerns liegt. Das Gebäude wurde 1968 errichtet, ist nicht unterkellert und hat zwei Vollgeschosse und ein nicht ausgebautes Dachgeschoss. Die Eigentumswohnung befindet sich im 1. Obergeschoss. Die Gesamtwohnfläche beträgt ca. 115 m ² und erstreckt sich über 5 Zimmer, Küche und Bad, jedoch sind 2 Zimmer gefangene Räume. Hierzu zählt ein Zimmer als Durchgangszimmer und das Bad ist durch die Küche zu erreichen. Ebenso gehört zu der Wohnung ein Abstellraum im Erdgeschoss, welcher von außen zugänglich ist. Des Weiteren gehören zwei Sondernutzungsrechte zu der Wohnung. Einmal vor dem Abstellraum ein PKW-Stellplatz und ein wenig daneben eine Gartenfläche mit ca. 70 m ² . Es sind einige Instandhaltungsarbeiten am Gebäude wie in der Wohnung durchzuführen. Die Kosten wurden auf ca. 34.000 € geschätzt. Nach der Beseitigung der Instandhaltungen kann der Gebäudestandard als mittel bezeichnet werden.

Mietstatus:	Die Eigentumswohnung wird zum Zeitpunkt des Ortstermins von der Tochter der Eigentümer bewohnt. Das monatliche Hausgeld beträgt aktuell 387 €. Rücklagen wurden von der Hauseigentümergeinschaft nicht gebildet. .
Wertermittlungsstichtag:	09.03.2024
Bodenwert:	128.400 €
Sachwert:	---
Ertragswert:	237.000 €
Vergleichswert:	257.000 €
Verkehrswert:	250.000 €

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: Wohnzimmer

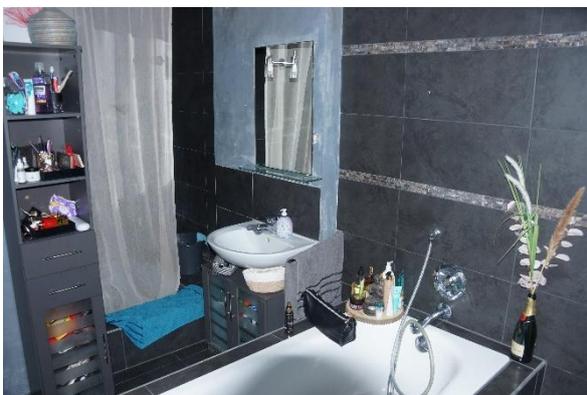


Bild 3: Bad



Bild 4: Zimmer



Bild 5: Sondernutzungsfläche Stellplatz



Bild 6: Sondernutzungsfläche