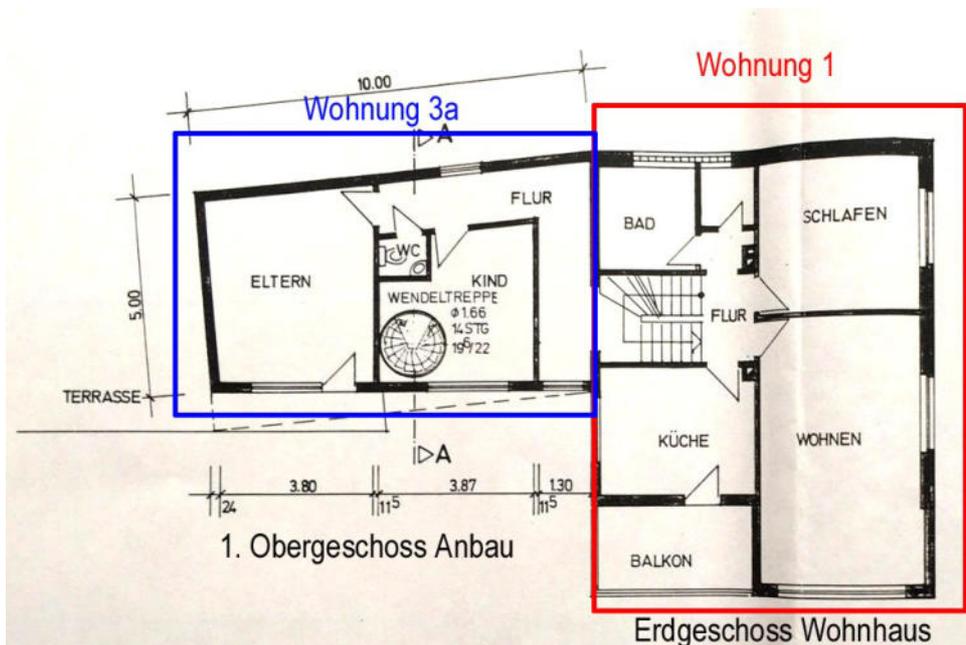
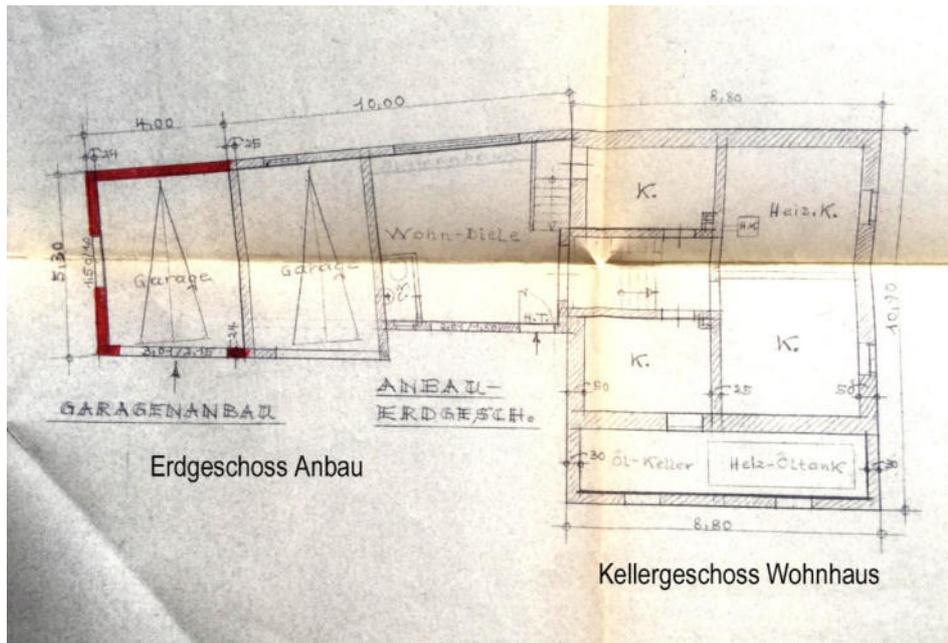


**GUTACHTEN/EXPOSE 63 K 7/ 24**

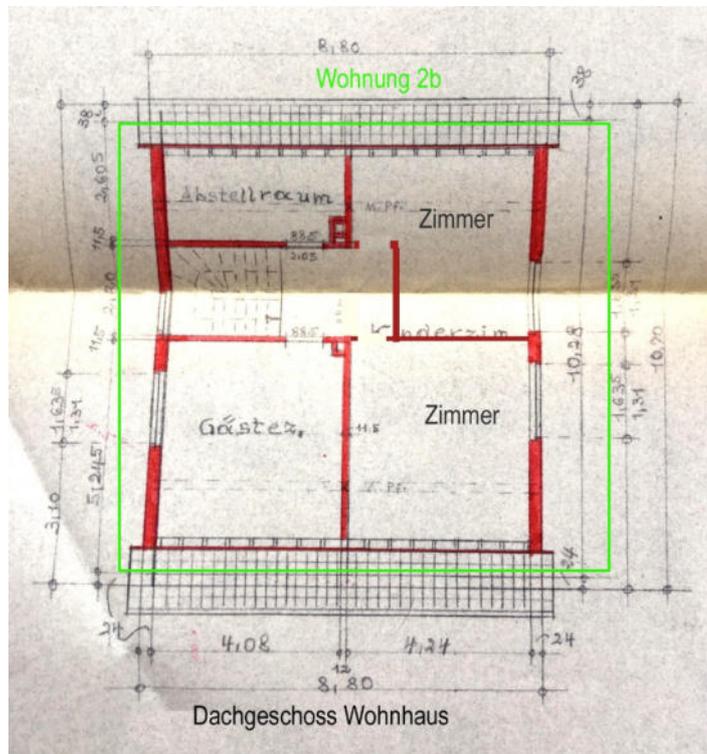
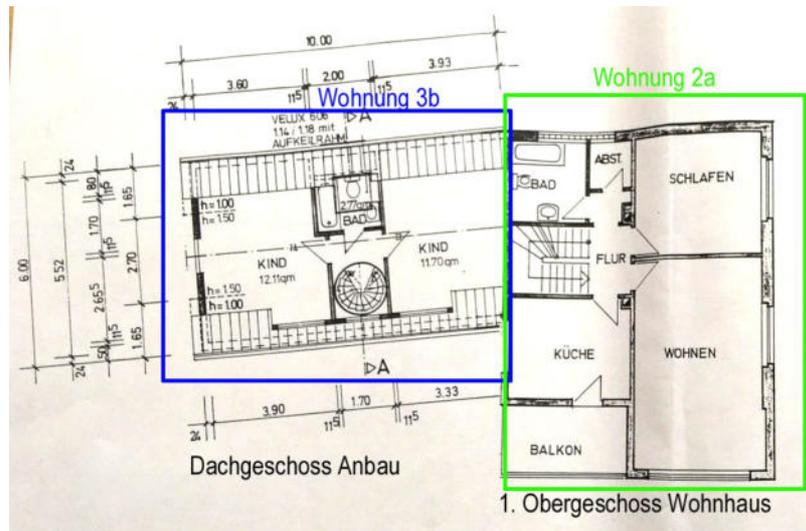
über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch  
für das mit einem **Dreifamilienwohnhaus bebaute Grundstück**  
in 61169 Friedberg, Am Schwimmbad 20

Katasterangaben	Gemarkung Ockstadt, Flur 1, Flurstück 1287
Grundbuchangaben	Grundbuch von Friedberg, Blatt 2932, lfd. Nr. 2
Grundstücksgröße	616 m <sup>2</sup> (Gemäß Grundbuchangabe)
Wohnfläche	rd. 355,00 m <sup>2</sup>  Hinweis: Es befinden sich in der vorliegenden Bauakte keine Angaben zur Wohnfläche. Die Wohn- bzw. Nutzflächen wurden von mir daher auf Grundlage der vorhandenen Pläne berechnet. Die Berechnungen können von den diesbezüglichen Vorschriften (WoFIV; II. BV; DIN 283; DIN 277) abweichen; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.
Gebäudebaujahr	gemäß Angabe Eigentümer:  Wohnhaus: ca. 1920  Anbau: ca. 1974. Hinweis: Im Zuge des Anbaus wurde erdgeschossig neben dem Wohngebäude eine zweite Garage, sowie eine Wohn-Diele errichtet. Darüber wurde ein Vollgeschoss mit drüber befindlichem, zunächst nicht ausgebauten, Dachgeschoss errichtet.  Dachgeschossausbau: ca. 1994. Hinweis: Im Zuge des Dachgeschossausbaus des Anbaus wurde das ca. 1974 errichtete Vollgeschoss mit dem Dachgeschoss durch eine interne Treppenerschließung (Wendeltreppe) verbunden und zu einer Wohneinheit ausgebaut.
Derzeitige Nutzung	Das Gebäude ist leerstehend
Anzahl der Geschosse	Wohnhaus und Anbau: ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt; zweigeschossig;
Dachgeschossausbau	Wohnhaus und Anbau: Die Dachgeschosse sind ausgebaut Hinweis: Oberhalb der Dachgeschosse befinden sich zusätzlich zwei nicht ausgebaute Spitzböden
Keller	Wohnhaus: Das Gebäude ist unterkellert Anbau: Das Gebäude ist nicht unterkellert

Besonderheiten	<p>Bauauflagen oder baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen bestehen gemäß Angabe der Bauverwaltung nicht.</p> <p>Die Präsenz von Hausschwamm wurde augenscheinlich nicht festgestellt, kann aber auch nicht ausgeschlossen werden.</p> <p>Ein Hausverwalter existiert für das Gebäude nicht.</p> <p>Ein Mietverhältnis besteht nicht, das Gebäude ist unbewohnt.</p> <p>Ein Gewerbebetrieb besteht nicht.</p> <p>Wertrelevante Maschinen- und Betriebseinrichtungen sind nicht vorhanden.</p> <p>Es liegt dem Sachverständigen kein Energieausweis bzw. Energiepass im Sinne der Energieeinsparverordnung vor.</p> <p>Gemäß Auskunft des RP Darmstadt bestehen für das Bewertungsgrundstück keine Eintragungen im Altlastenkataster</p>
Zustand Gebäude	<p>Der bauliche Zustand ist ausreichend.</p> <p>Es besteht ein erheblicher Unterhaltungsstau und Modernisierungsbedarf.</p>
<b>Geschätzter Verkehrswert</b>	<b>581.000 €</b> <b>in Worten: fünfhunderteinundachtzigtausend Euro</b>



**Anlage 1: Grundrisse**  
Seite 2 von 2



**Anlage 2: Fotos**

Seite 1 von 3



Bild 1: Ansicht West



Bild 2: Ansicht Südwest Wohnhaus

**Anlage 2: Fotos**

Seite 2 von 3



Bild 3: Ansicht Süd Anbau



Bild 4: Ansicht Südost

**Anlage 2: Fotos**

Seite 3 von 3



Bild 5: Garten



Bild 6: Garten