

Exposee

63 K 12/25

Objekt:	Wohnungseigentum Nr. 7 in einem Mehrfamilienhaus		
Lage:	Frankfurter Str. 106/106 a, 61231 Bad Nauheim – Nieder-Mörlen		
Grundstücksbezeichnung:	Flur: 5	Flurstück: 18/2	
Grundstücksgröße:	2.101 m ²	Miteigentumsanteil: 45,97/1.000,00	
Baujahr:	ca. 1992		
Derzeitige Nutzung:	vermietet		
Garagen/Stellplätze:	1 Carport-Stellplatz (Nr. 7) zugeordnet		
Fläche:	ca. 32,32 m ² Wohnfläche inkl. Loggienanteil		
Einheiten/Zimmer:	1-Zimmerwohnung mit Bad, Kochecke, AR, Loggia, Kellerabstellraum (ca. 5,53 m ²)		
Vergleichswert:	138.000 €		
Ertragswert:	127.000 €		
Verkehrswert:	133.000 €		
Wertermittlungstichtag:	27.05.2025		

Baubeschreibung: Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um Wohnungseigentum in einem Mehrfamilienhaus (insgesamt 8 Einheiten) in einfacherer Wohnlage von Bad Nauheim – Nieder-Mörlen. Das freistehende, unterkellerte 2-geschossige Gebäude wurde ca. 1992 erstellt. Der bauliche Zustand des gemeinschaftlichen Eigentums erscheint dem Baujahr entsprechend normal. Das Objekt erscheint äußerlich gepflegt, normal unterhalten und geringfügig modernisiert. Die Wohnung Nr. 7 liegt im Erdgeschoss des Hauses B (106a) und hat eine Loggia mit Westausrichtung. Eine Allgemeinbeurteilung ist wegen fehlender Innenbesichtigung nicht möglich. Es wird davon ausgegangen, dass die Wohnung einen überwiegend baujahresentsprechend durchschnittlichen Ausstattungsstandard hat. Es werden normal gepflegte Räumlichkeiten unterstellt. Üblicher Modernisierungs- und Renovierungsbedarf wird angehalten.

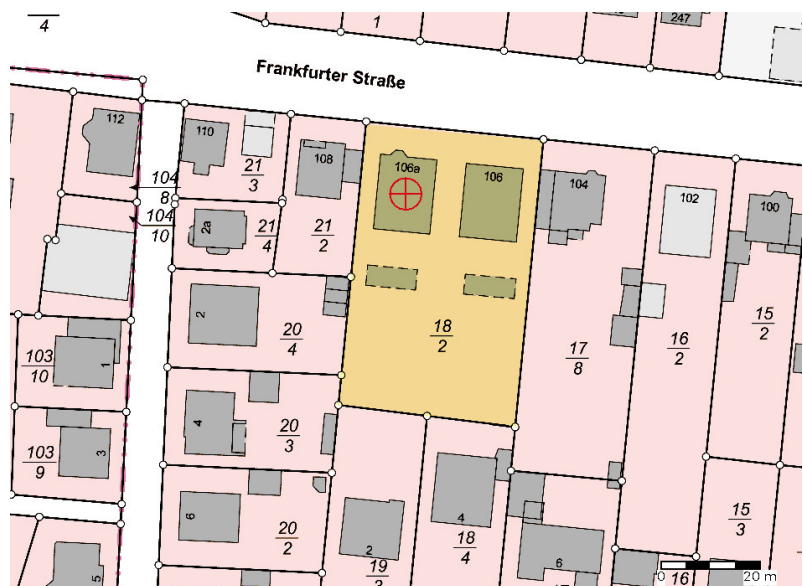
Straßenansicht Wohnhaus B,
Lage des Bewertungsobjekts





Lageplan

Quelle:
ALK, Hessisches Landesamt für
Bodenmanagement und Geoin-
formation, Wiesbaden



Ortsplan

Quelle:
Bundesamt für Kartographie und
Geodäsie 2025



Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass hinsichtlich der Angaben keine Gewähr für Richtigkeit und Vollständigkeit übernommen wird.