

## Exposee

## 63 K 13/23

Objekt:	Wohnungseigentum Nr. 2 in einem Dreifamilienhaus		
Lage:	Usinger Straße 107, 61239 Ober-Mörlen – Langenhain-Ziegenberg		
Grundstücksbezeichnung:	Flur: 3	Flurstück:	151/17
Grundstücksgröße:	700 m <sup>2</sup>	Miteigentumsanteil:	349,97/1.000,00
Baujahr:	ca. 1975		
Derzeitige Nutzung:	vermietet		
Garagen/Stellplätze:	1 Carport-Stellplatz + Keller als SNR zugeordnet		
Fläche:	ca. 12 m <sup>2</sup> Nutzfläche KG ca. 105 m <sup>2</sup> Wohnfläche OG		
Aufteilung/Einheiten/Zimmer:	4 Zimmer, Küche, Gäste-WC, Bad, Diele/Flur, Loggia		
Vergleichswert:	158.000 €		
Ertragswert:	156.000 €		
Sachwert:	166.000 €		
<b>Verkehrswert:</b>	<b>160.000 €</b>		
Wertermittlungsstichtag:	01.08.2024		

**Baubeschreibung:** Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um Wohnungseigentum im Obergeschoss eines Dreifamilienhauses in Ortsrandlage von Ober-Mörlen – Langenhain-Ziegenberg. Das freistehende, unterkellerte, zweigeschossige Wohnhaus wurde ca. 1975 in Massivbauweise erstellt, das Dachgeschoss wurde ca. 1987 ausgebaut. Das Gebäude hat eine Öl-Zentralheizung von 2004. Das Gesamtobjekt hatte in den letzten Jahren mehrfachen Eigentümerwechsel und wurde – obwohl seit 1993 in Wohnungseigentume aufgeteilt – bislang immer als Ganzes gehandelt. Hausverwaltung, Rücklagen und Beschlüsse sind daher nicht vorhanden. Der Zustand ist dem Baujahr und Objekt entsprechend unterdurchschnittlich. Modernisierungen wurden bislang nur nach Notwendigkeit vorgenommen. Es besteht ein allgemeiner Modernisierungs- und Unterhaltungsbedarf am Gebäude. Insbesondere sind energetische Maßnahmen erforderlich. Die Wohnung Nr. 2 befindet sich in einem überwiegend baujahresentsprechendem, normalem Unterhaltungszustand. Die Ausstattung hat insgesamt einen durchschnittlichen Standard. Es besteht Modernisierungsbedarf (insb. Sanitär).

Südwest-/Zugangsansicht,  
Lage des Objekts markiert

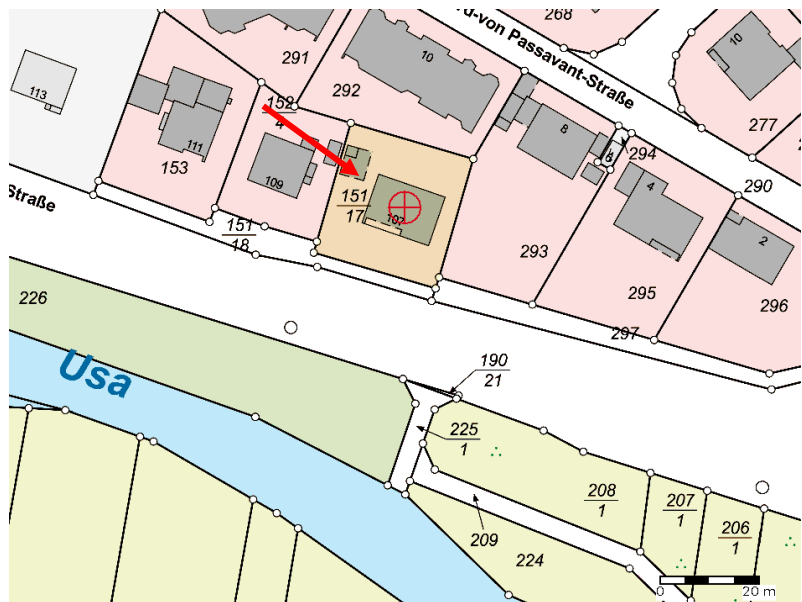


Südansicht



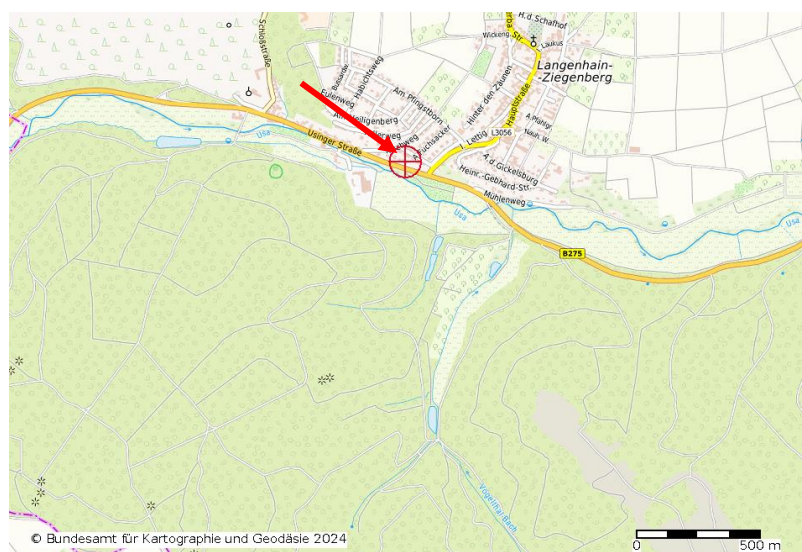
Liegenschaftskarte

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



Stadtplan

Quelle:  
Bundesamt für Kartographie und  
Geodäsie 2024



Es wird ausdrücklich darauf hin-  
gewiesen, dass hinsichtlich der  
Angaben keine Gewähr für Rich-  
tigkeit und Vollständigkeit über-  
nommen wird.