

Exposee

63 K 26/24

Objekt:	Wohnungseigentum Nr. 2 in einem Zweifamilienhaus
Lage:	Am Ellenberg 3 a, 61231 Bad Nauheim - Rödgen
Grundstücksbezeichnung:	Flur: 1 Flurstück: 465/2
Grundstücksgröße:	576 m ² Miteigentumsanteil: 500/1.000
Baujahr:	ca. 1965, Ausbau DG ca. 1999
Derzeitige Nutzung:	eigengenutzt
Garagen/Stellplätze:	1 Stellplatz zugeordnet
Fläche:	ca. 20 m ² Nutzfläche KG ca. 116 m ² Wohnfläche EG-DG
Aufteilung/Einheiten/Zimmer:	Wohnung, bestehend aus offenem Wohnraum, 2 Schlafzimmern, Bad, Küche, Diele im DG sowie Eingangsdielen und ehem. WC im EG; Abstellraum im KG (teilausgebaut)
Sachwert:	351.000 €
Ertragswert:	341.000 €
Verkehrswert:	348.000 €
Wertermittlungsstichtag:	07.11.2024

Baubeschreibung: Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um eine Eigentumswohnung in einem Zweifamilienhaus in Ortsrandlage von Bad Nauheim - Rödgen. Das freistehende, teilunterkellerte, eineinhalbgeschossige Zweifamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss wurde ca. 1965 in Massivbauweise erstellt und 1999 im Dachgeschoss ausgebaut. Jede Wohnung hat eine eigene Heizung. Die Wohnung im Dachgeschoss hat eine Gastherme von ca. 2019. Die Kunststofffenster stammen von 1994. Die Wohnung hat eine überwiegend baujahresgemäße Ausstattung (1999) in mittlerem Standard. Die Räumlichkeiten sind normal gepflegt. Es besteht üblicher Renovierungsbedarf.

Straßenansicht

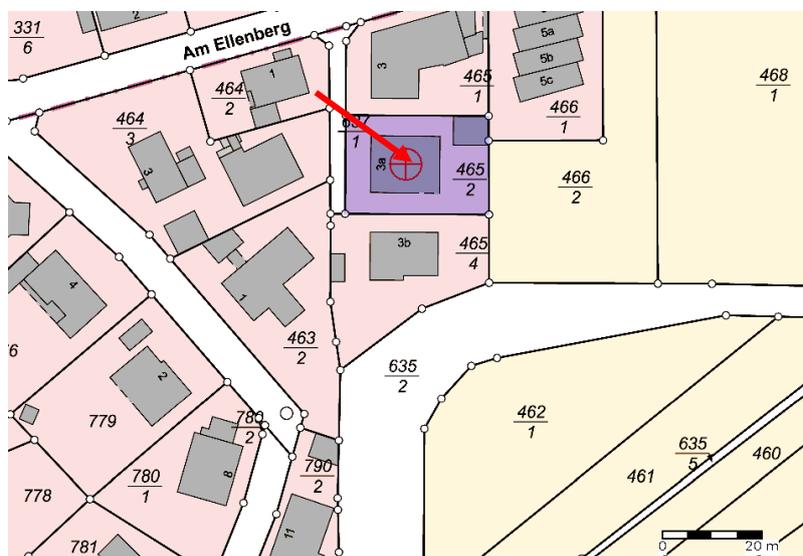


Gartenansicht, Whg. Nr. 2 markiert



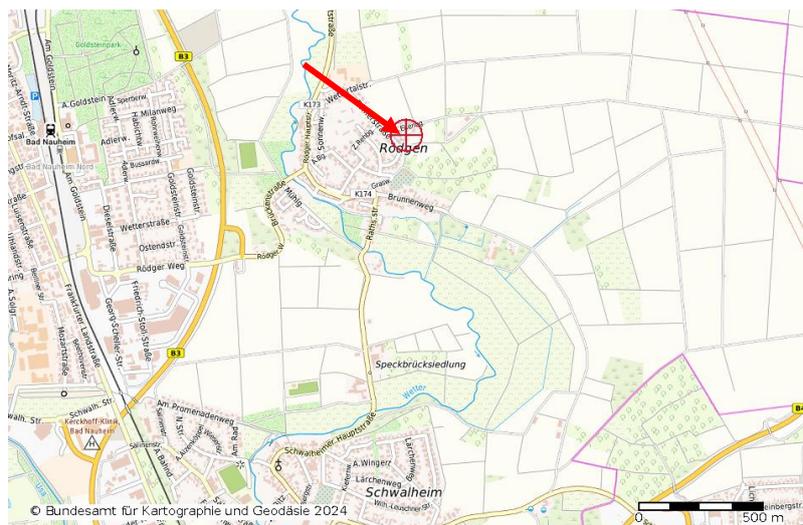
Liegenschaftskarte

Quelle:
ALK, Hessisches Landesamt für
Bodenmanagement und Geoinformation, Wiesbaden



Stadtplan

Quelle:
Bundesamt für Kartographie und
Geodäsie 2024



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