

GUTACHTEN/EXPOSE 63 K 29/ 24

den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
für das mit einem Zweifamilienwohnhaus bebaute Grundstück
in 61203 Reichelsheim, Obere Haingasse 4

Katasterangaben	Gemarkung Reichelsheim, Flur 1, Flurstück 98/4
Grundbuchangaben	Grundbuch von Reichelsheim, Blatt 1564, lfd. Nr. 3
Grundstücksgröße	270 m ² (Gemäß Grundbuchangabe)
Wohnfläche	Altbau rd. 133,00 m ² <u>Anbau rd. 74,00 m²</u> Summe rd. 207,00 m ² Hinweis: Die Berechnung der Gebäudeflächen (Brutto- Grundflächen (BGF) oder Wohnflächen (WF) wurde von mir auf Grundlage der vorhandenen Pläne bzw. Bauakten durch- geführt.
Gebäudebaujahr	Altbau ca. 1869 Anbau ca. 1980 Fiktives Baujahr 1982
Derzeitige Nutzung	Zweifamilienhaus (Altbau und Anbau mit jeweils einer Wohneinheit) Es liegen keine Informationen über ein ggf. bestehendes Mietverhältnis vor. Das Objekt ist gemäß telefonischer Auskunft des Eigentümers von ihm sowie seiner Mutter eigengenutzt. Ob diese Aussage zutreffend ist und ob ggf. andere, oder weitere, Nutzer vorhanden sind, konnte nicht weiter recherchiert werden
Anzahl der Geschosse	Zweigeschossig
Dachgeschossausbau	Gemäß vorliegenden Plänen besteht der vordere Dachgeschossbereich des Altbaus aus zwei Räumen, welche als "Flur" sowie "Kammer" bezeichnet sind. Das Dachgeschoss des Anbaus verfügt nicht über eine ausreichende Höhe für eine wohndienliche Nutzung. Im Rahmen dieser Wertermittlung wurde daher für beide Gebäudeteile (Altbau sowie Anbau) unterstellt, dass kein Dachgeschossausbau vorliegt.
Keller	Der Bewertungsgegenstand ist nicht unterkellert
Besonderheiten	Einer Innenbegehung wurden vom Eigentümer nicht zugestimmt. Es fand somit lediglich eine Außenbegehung statt, der Verkehrswert wurde um einen Sicherheitsabschlag gemindert.

Der Bewertungsgegenstand besteht aus einem Altbau (ehem. Stall) sowie einem Anbau. Gemäß vorliegenden Plänen beinhalten beide Gebäudeteile jeweils eine Wohneinheit.

Zustand Gebäude

Der bauliche Zustand wird aufgrund des äußeren Eindrucks als ausreichend eingeschätzt.
Es wird ein hoher Modernisierungs- und Instandhaltungsbedarf unterstellt.

Geschätzter Verkehrswert

229.000 €
in Worten: zweihundertneunundzwanzigtausend Euro

Anlage 1: Grundrisse, Schnitte

Seite 1 von 2

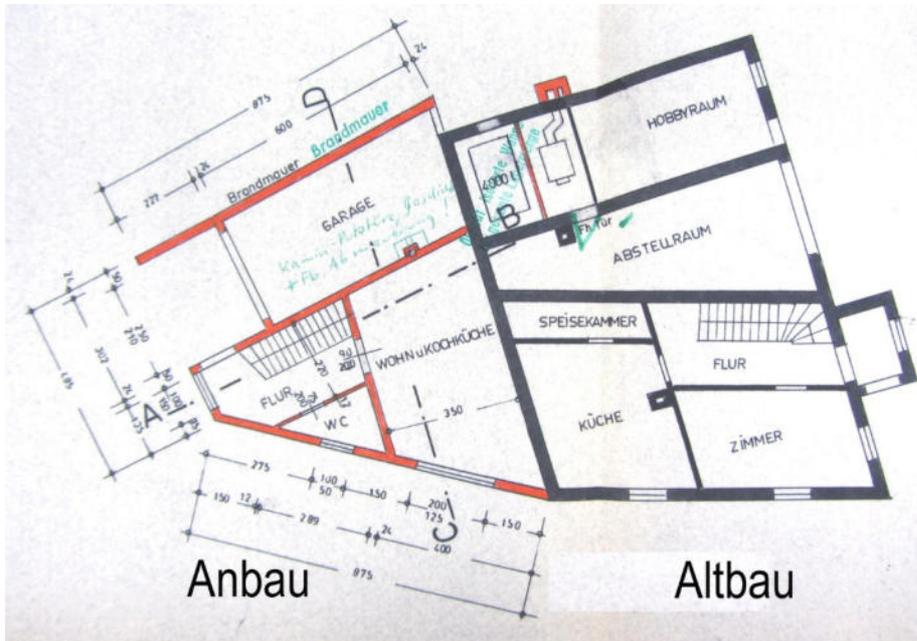


Bild 1: Grundriss Erdgeschoss

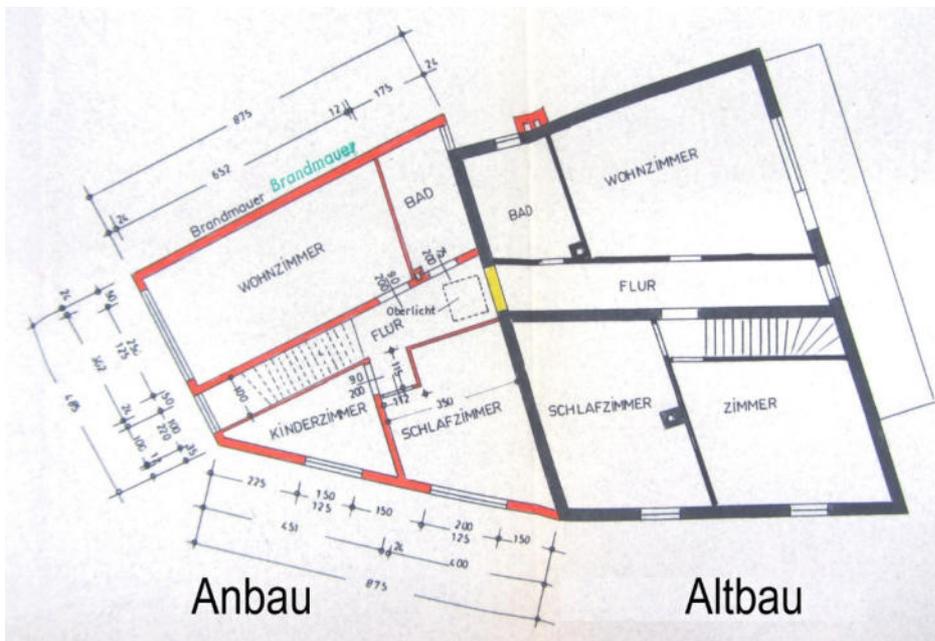


Bild 2: Grundriss Obergeschoss

Anlage 1: Grundrisse, Schnitte

Seite 2 von 2

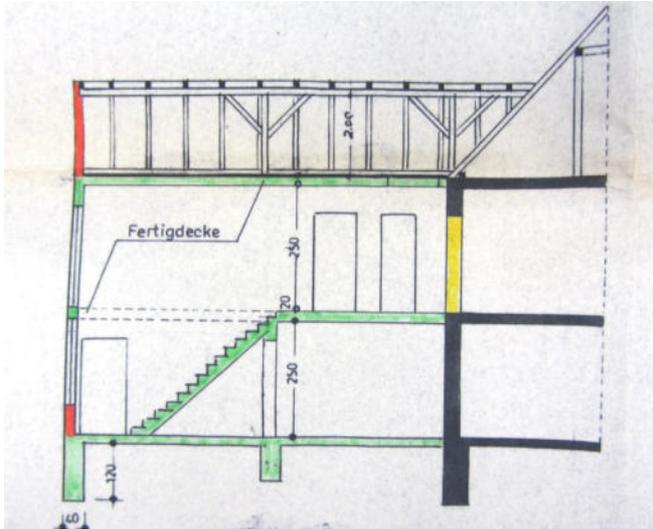


Bild 3: Schnitt Anbau

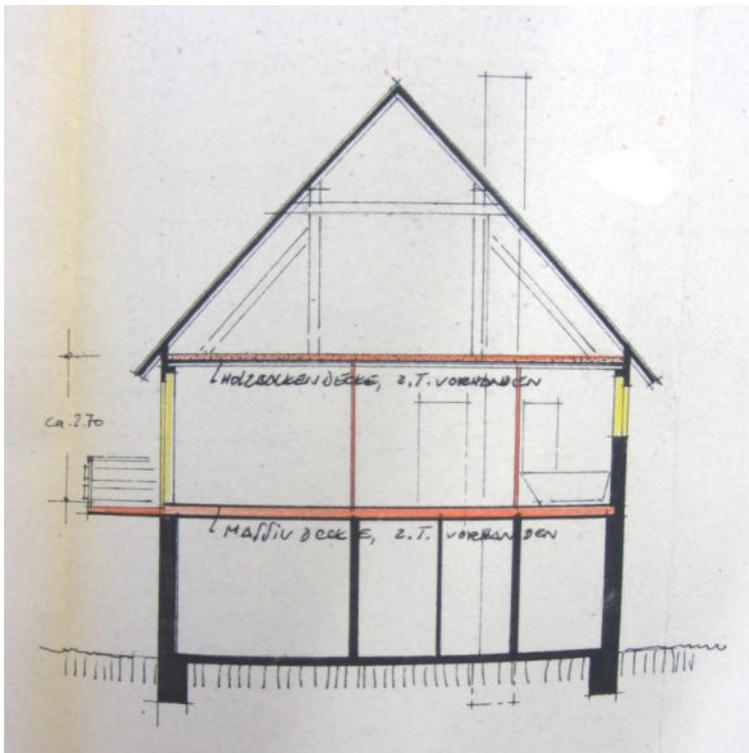


Bild 4: Schnitt Altbau

Anlage 2: Fotos

Seite 1 von 2



Bild 1: Bewertungsgegenstand



Bild 2: Anbau: Ansicht Nord

Anlage 2: Fotos

Seite 2 von 2



Bild 3: Altbau: Ansicht Südwest



Bild 4: Altbau: Hoffläche