

Exposee

63 K 35/23

Objekt:	Grundstück, bebaut mit Einfamilienhaus (Doppelhaushälfte)
Lage:	Ahornring 62 a, 61191 Rosbach - Nieder-Rosbach
Grundstücksbezeichnung:	Flur: 1 Flurstück: 1071/1
Grundstücksgröße:	254 m ²
Baujahr:	ca. 2000
Derzeitige Nutzung:	eigengenutzt
Garagen/Stellplätze:	Garage vorhanden
Fläche:	ca. 57 m ² Nutzfläche KG ca. 167 m ² Wohnfläche EG-DG inkl. Terrassenanteil
Aufteilung/Einheiten/Zimmer:	KG: 2 Abstellräume, Heizung mit Waschküche, Flur, Hobbyraum; EG: Windfang, offener Wohnbereich, Küche, WC, Diele, Terrasse; OG: 3 Zimmer, Flur, Bad; DG: Studio (gemäß Plänen)
Sachwert:	557.000,00 €
Ertragswert:	549.000,00 €
Verkehrswert:	555.000,00 €
Wertermittlungsstichtag:	21.12.2023

Baubeschreibung:

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein mit einem Einfamilienhaus (Doppelhaushälfte) bebautes Grundstück in Ortskernlage von Rosbach vor der Höhe, Stadtteil Nieder-Rosbach. Das Gebäude war zum Ortstermin nicht zugänglich.

Das einseitig angebaute, unterkellerte, zweigeschossige Wohnhaus mit ausgebautem Dachgeschoss wurde ca. 2000 in Massivbauweise erstellt. Eine Allgemeinbeurteilung ist wegen fehlender Innenbesichtigung nicht möglich. Es wird ein baujahresentsprechend normaler Zustand unterstellt. Die Ausstattung wird als überwiegend baujahresentsprechend durchschnittlicher bis mittlerer Standard eingeschätzt. Es werden normal gepflegte Räumlichkeiten unterstellt. Es wird von baujahresüblichem Renovierungsbedarf ausgegangen.

Straßenansicht



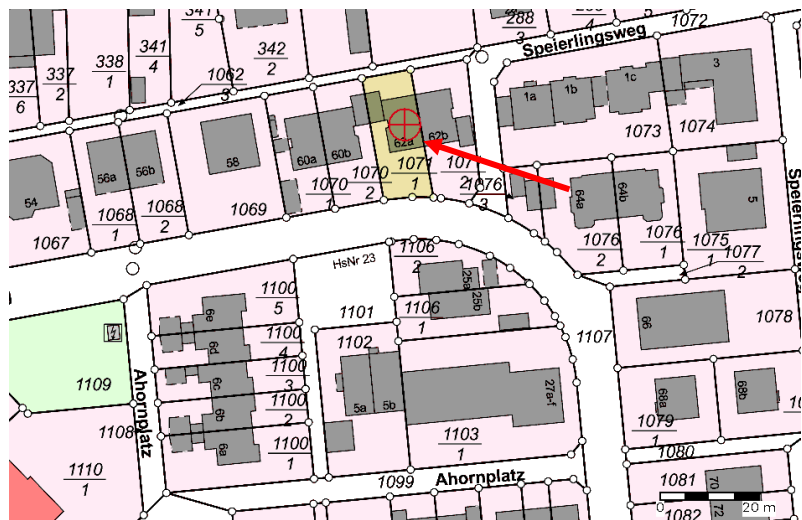
Seiten-/Straßenansicht



Liegenschaftskarte

Quelle:

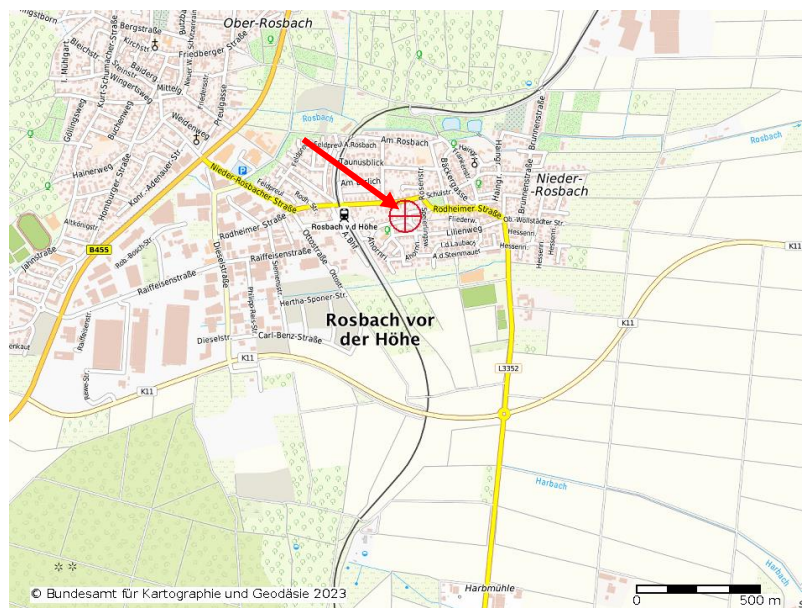
ALK, Hessisches Landesamt für
Bodenmanagement und Geoin-
formation, Wiesbaden



Stadtplan

Quelle:

Bundesamt für Kartographie und
Geodäsie 2023



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