

GUTACHTEN / EXPOSE 63 K 37/ 23

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch des
im Wohnungsgrundbuch von Friedberg, Blatt 10497 eingetragenen

114,77/1.000 Miteigentumsanteils an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten
Grundstück in 61169 Friedberg, Anna-Kloos-Straße 38 , verbunden mit dem
Sondereigentum an der Wohnung im 1. OG , im Aufteilungsplan mit Nr. 7 bezeichnet
sowie dem Kellerraum und dem Balkon im Aufteilungsplan mit Nr. 7 bezeichnet

| | |
|----------------------|--|
| Katasterangaben | Gemarkung Friedberg, Flur 36, Flurstück 792/2 |
| Grundbuchangaben | Grundbuch von Friedberg, Blatt 10497, lfd. Nr. 1 |
| Grundstücksgröße | 1.029 m ² (Gemäß Grundbuchangabe) |
| Wohnfläche | rd. 112,00 m ² Hinweis: Die Wohnfläche beträgt gemäß vorliegender Pläne rd. 112 m ² ; Die Fläche des Balkons wurde hälftig berücksichtigt Die vorliegende Wohnflächenberechnung wurde ohne erneutes Aufmaß rechnerisch überprüft |
| Gebäudebaujahr | 2016 Die Baugenehmigung wurde am 14.07.2015 erteilt |
| Derzeitige Nutzung | Das Grundstück ist mit einem Mehrfamilienhaus bebaut Der Bewertungsgegenstand (Wohnung Nr. 7 im 1. OG) ist vermietet |
| Anzahl der Geschosse | zweigeschossig plus Staffelgeschoss als Nichtvollgeschoss; unterkellert; |
| Dachgeschossausbau | Das Dachgeschoss (Staffelgeschoss) ist ausgebaut |
| Keller | Das Gebäude ist mit einem Keller inkl. einer Tiefgarage ausgestattet |
| Besonderheiten | Das Erstellen von Fotos innerhalb des Gebäudes wurde vom Mieter nicht gestattet. Ein Kontakt zum Eigentümer bestand nicht. Die Küche wurde entgegen der zeichnerischen Darstellung nicht als offene Wohnküche, sondern als abgeschlossener Raum ausgeführt. Bewertungsgegenstand ist ausschließlich die Wohnung ohne Tiefgaragenstellplatz. Der Bewertungsgegenstand ist vermietet. Gemäß Aussage des Mieters wurde ein Mietvertrag abgeschlossen, der jedoch nicht mehr auffindbar ist. |

Zustand Gebäude

Der bauliche Zustand des Sondereigentums ist gut.

Gemäß Aussage des Mieters bestehen wiederkehrende Probleme mit der Holzpellet Heizung. Weiterhin bestand ein zwischenzeitlich behobener Fliesenschaden im Bereich der Dusche.

Geschätzter Verkehrswert

428.000 €

in Worten: vierhundertachtundzwanzigtausend Euro

Anlage 1: Wohnungsgrundriss

Seite 1 von 1



Hinweis: Für die Übereinstimmung der abgebildeten Pläne mit der Realität kann keine Gewähr übernommen werden

Anlage 1: Fotos
Seite 1 von 4



Bild 1: Ansicht nord



Bild 2: Ansicht west

Anlage 2: Fotos
Seite 2 von 4



Bild 3: Ansicht süd



Bild 4: Ansicht nordwest

Anlage 2: Fotos
Seite 3 von 4



Bild 5: Ansicht nordost



Bild 6: Balkon des Bewertungsgegenstandes

Anlage 2: Fotos
Seite 4 von 4



Bild 7: Ansicht nordost



Bild 8: Eingangssituation