

Exposee

63 K 54/24

Objekt:	Grundstück, bebaut mit zwei Wohnhäusern
Lage:	Rödger Hauptstraße 1, 61231 Bad Nauheim - Rödgen
Grundstücksbezeichnung:	Flur: 1 Flurstück: 181/2
Grundstücksgröße:	220 m ²
Baujahr:	ca. 1950 + 1975
Derzeitige Nutzung:	eigengenutzt und leerstehend
Garagen/Stellplätze:	eine Garage vorhanden
Fläche:	ca. 94 m ² Wohnfläche Altbau ca. 87 m ² Wohnfläche Wohnhaus 1975
Aufteilung:	Altbau: KG: Kellerabstellraum, Heizungsraum mit Öllager; EG: Eingangsdiele, Küche, Wohnzimmer, Bad; OG/DG: 2 Zimmer, Abstellraum/Ankleide, Flur; Wohnhaus 1975: KG: Garage, Heizungsraum, Öllageraum; EG: Eingangsdiele, Küche, Wohnzimmer, kleines Zimmer, Bad; OG: 2 Zimmer, Flur, Küche, Abstellraum
Sachwert:	291.000 €
Ertragswert:	289.000 €
Verkehrswert:	290.000 €
Wertermittlungsstichtag:	21.08.2025

Baubeschreibung: Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein mit zwei Wohnhäusern bebautes Grundstück in einfacher Lage im Ortskern von Bad Nauheim - Rödgen. Die Gesamterschließung der Zugangsebene erfolgt über eine Treppe von der Straße aus. Der zweiseitig angebaute, teilunterkellerte, eineinhalb- bis zweigeschossige Altbau wurde ca. 1950 oder früher in Massivbauweise erstellt. Das Gebäude hat eine Öl-Zentralheizung die aus gesetzlichen Gründen ausgetauscht werden muss. Der bauliche Zustand ist bezogen auf das Baujahr relativ befriedigend. Das Objekt wurde ab 2005 insgesamt modernisiert, die Räumlichkeiten sind sehr gepflegt. Die Ausstattung hat einen überwiegend durchschnittlichen Standard. Das einseitig angebaute, unterkellerte, zweigeschossige 2. Wohnhaus wurde ca. 1975 in Massivbauweise erstellt. Eine Ölzentralheizung ist vorhanden (erneuerungsbedürftig). Der bauliche Zustand ist nicht befriedigend. Modernisierungen haben bislang nicht stattgefunden. Die Ausstattung hat einen überwiegend einfachen Standard. Es besteht ein allgemeiner Modernisierungs- und Renovierungsbedarf.

Straßenansicht

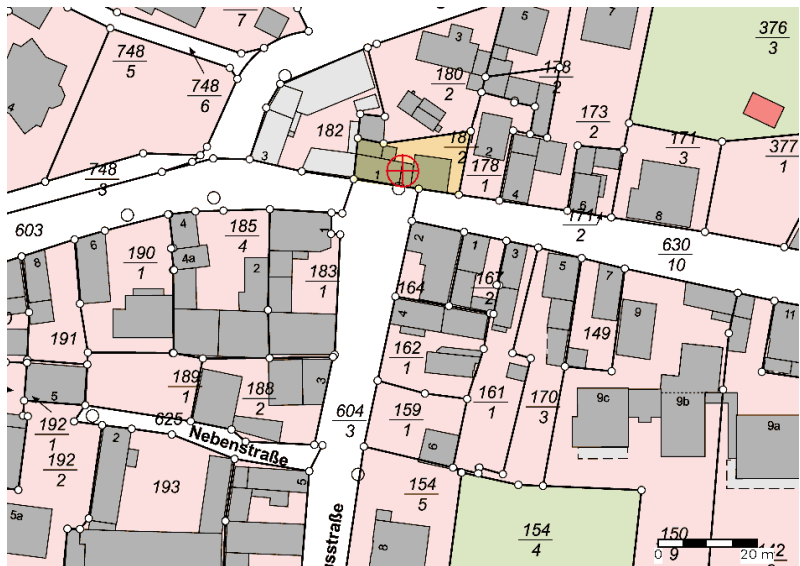


Seitenansicht



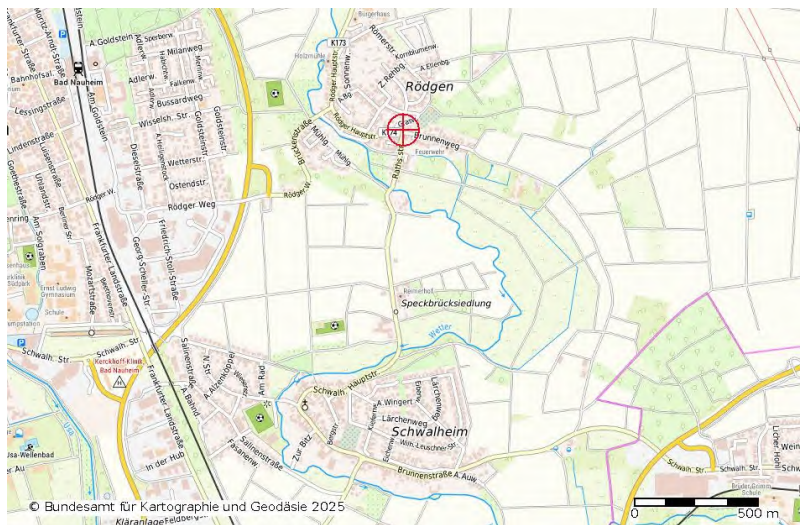
Liegenschaftskarte

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



Stadtplan

Quelle:
Bundesamt für Kartographie und
Geodäsie



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