

Exposé zum Verkehrswertgutachten

Aktenzeichen	LP 71K3/21
Objekt	Wohn- und Geschäftshaus mit mehreren Wohnungen und einer Gaststätte (ehemaliges Hotel)
Lage	Hansstr. 1, 68519 Viernheim
Grundbuch	Grundbuch von Viernheim, Blatt 5745, lfd. Nr. 1
Grundstücksbezeichnung	Gemarkung Viernheim, Flur 1, Flurstück 37973
Grundstücksgröße	313 m ²
Nutzung	überwiegend temporär und zimmerweise vermietet; Mietverhältnisse und -konditionen unklar: Gaststätte verpachtet
Baujahr	Ursprungsbaujahr nicht feststellbar; Aufstockung und Umbauten 1964 bzw. 1968
Wohnflächen	ca. 335 m ²
gewerbliche Flächen	ca. 150 m ² (Gaststätte)
sonstige Nutzflächen	Keller
Stellplätze/Garagen	gering
Baubeschreibung	Wohn- und Geschäftshaus in Massivbauweise. einschaliges Mauerwerk ohne zusätzliche Wärmedämmung. Decken aus Holz (Haupthaus) oder Beton (Seitengebäude); Satteldach mit Ziegelerdeckung, Dachentwässerung aus Zinkblech. Hauseingänge und Fenster überwiegend aus Kunststoff mit Doppelverglasung. Gas-Zentralheizung. Einfacher bis mittlerer Ausbaustandard (NHK 2010: 2,0). Einfache baujahrestypische Elektroausstattung. Einfache Sanitäreinrichtungen. Zustand der Gesamtanlage: schlecht
Wertbeeinflussende Umstände	vielfache Schäden an den meisten Gewerken; tlw. nicht genehmigter Ausbau (Dachgeschoss // Terrassenüberdachung usw.); für die Instandsetzung (Sofortmaßnahmen) wird ein Pauschalbetrag von 10.000,00 € berücksichtigt; insgesamt wird eine grundlegende Modernisierung der Oberflächen und technischen Gewerke unterstellt
Wertermittlungstichtag	14.09.2021
Bodenwert(anteil)	340.000,--- €
Ertragswert	498.000,--- €
Sachwert	478.000,--- €
Wert / m ²	ca. 1.010,00 €/m ² Wohn- und Nutzfläche
Verkehrswert	490.000,--- €

Keine Gewähr für Richtigkeit und/oder Vollständigkeit.

Aktenzeichen	LP 71K6/20
Straßenansicht	 <p>14.09.2021</p>
Innenhof	 <p>14.09.2021</p>
<p>Keine Gewähr für Richtigkeit und/oder Vollständigkeit.</p>	