

Exposé zum Verkehrswertgutachten

Aktenzeichen	LP 71K18/21
Objekt	3 – 4 Zimmer Eigentumswohnung (Nr. 17) in einem Wohn- und Geschäftshaus mit 17 Wohn- und 2 Gewerbeeinheiten
Lage	68519 Viernheim, Rathausstr. 45
Grundstücksbezeichnung	Gemarkung Viernheim, Flur 1, Flurstück 979/1
Grundstücksgröße	523 m²
Miteigentumsanteil	533/10.000
Lage im Gebäude	6. OG
Nutzung	eigegenutzt
Baujahr	1973 (gemäß Bauakte)
Wohnfläche	ca. 94,96 m²
Nutzflächen	ca. 4 m² (Kellerraum)
Stellplätze/Garagen	---
Anzahl Zimmer / Räume	3 - 4 Zimmer (zusammengelegte Räume), Küche, Bad und WC, Balkon
Baubeschreibung	<p>Mehrfamilienhaus in Massivbauweise. Außenwände Mauerwerk oder Beton. Decken aus Stahlbeton. Flachdach. Eingangstür aus Leichtmetall mit großflächiger Verglasung. Fahrstuhl. Fenster aus Kunststoff mit Isolierverglasung, Rollläden aus Kunststoff.</p> <p>Zentralheizung (vermutlich Fernwärme), Stahlradiatoren mit Ventilen.</p> <p>einfacher bis mittlerer Ausbaustandard (NHK 2010: 2,0). Bad und WC in durchschnittlicher Ausstattung. baujahrestypische durchschnittliche Elektrik.</p> <p>Zustand der Wohnung: stark renovierungsbedürftig Zustand der Gesamtanlage: baujahrestypisch (befriedigend)</p>
Wertbeeinflussende Umstände	Leichte Putzschäden an der Stirnseite des Gebäudes. Renovierungsbedarf Wohnung (Rückstellung 19.000,00 €).
Wertermittlungstichtag	22.03.2022
Bodenwert(anteil)	46.900,--- €
Vergleichswert	180.000,--- €
Ertragswert	183.000,--- €
Wert / m²	ca. 1.895,--- €/m² Wohnfläche
Verkehrswert	180.000,--- €
Keine Gewähr für Richtigkeit und/oder Vollständigkeit.	

Aktenzeichen	LP 71K18/21
Straßenansicht	
Aussicht nach Westen	
Keine Gewähr für Richtigkeit und/oder Vollständigkeit.	