

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 m ²
Miteigentumsanteil	533/10.000
Lage im Gebäude	6. OG
Nutzung	eigengenutzt
Baujahr	1973 (gemäß Bauakte)
Wohnfläche	ca. 94,96 m ²
Nutzflächen	ca. 4 m ² (Kellerraum)
Stellplätze/Garagen	---
Anzahl Zimmer / Räume	3 - 4 Zimmer (zusammengelegte Räume), Küche, Bad und WC, Balkon
Baubeschreibung	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. Zentralheizung (vermutlich Fernwärme), Stahlradiatoren mit Ventilen. einfacher bis mittlerer Ausbaustandard (NHK 2010: 2,0). Bad und WC in durchschnittlicher Ausstattung. baujahrestypische durchschnittliche Elektrik. Zustand der Wohnung: stark renovierungsbedürftig Zustand der Gesamtanlage: baujahrestypisch (befriedigend)
Wertbeeinflussende Umstände	Leichte Putzschäden an der Stirnseite des Gebäudes. Renovierungsbedarf Wohnung (Rückstellung 19.000,00 €).
Wertermittlungsstichtag	22.03.2022
Bodenwert(anteil)	46.900,--- €
Vergleichswert	180.000,--- €
Ertragswert	183.000,--- €
Wert / m ²	ca. 1.895,--- €/m ² 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.	