

Exposé zum Verkehrswertgutachten

Aktenzeichen	LP 71K19/22
Objekt	Wohn- und Geschäftshaus
Lage	Kirchstr. 2, 68623 Lampertheim
Grundbuch	Grundbuch von Lampertheim, Blatt 3524, lfd. Nr. 5
Grundstücksbezeichnung	Gemarkung Lampertheim, Flur 1, Flurstück 369/4 (551 m ²)
Grundstücksgröße	551 m ²
Nutzung	tlw. vermietet; nicht genehmigte Wohnräume vorhanden; Mietverhältnisse und -konditionen unklar
Baujahr	Ursprungsbaujahr nicht feststellbar; Aufstockung des Hauptgebäudes um 1957; Erweiterung der gewerblichen Flächen (Backstuben) um 1988; Wiederaufbau Dachstuhl nach Brandschaden um 1997; nicht genehmigte Umnutzung der gewerblichen Räume nach 2014
Wohnflächen	ca. 140 m ² (ohne nicht genehmigte Flächen)
gewerbliche Flächen	ca. 320 m ²
sonstige Nutzflächen	Keller
Stellplätze/Garagen	gering
Baubeschreibung	Wohn- und Geschäftshaus in Massivbauweise. Einschaliges Mauerwerk ohne zusätzliche Wärmedämmung. Decken aus Holz oder Beton. Satteldach mit Ziegeldeckung, Dachentwässerung aus Zinkblech. Hauseingänge und Fenster aus Holz oder Kunststoff mit Isolierverglasung (Einbau um 2007). Gas-Zentralheizung. Einfacher bis mittlerer Ausbaustandard (NHK 2010: 2,0). Einfache baujahrestypische Elektroausstattung. Einfache Sanitäreinrichtungen. Zustand der Gesamtanlage: befriedigend bis schlecht
Wertbeeinflussende Umstände	großflächig nicht genehmigter Ausbau zu Wohnzecken (Räume ohne Fenster und/oder ohne ordnungsgemäße Fluchtwege (Rückstellung für Rückbaumaßnahmen: 20.000,00 €)); nicht genehmigte Fenster in Brandmauer (Rückstellung für Rückbaumaßnahmen: 2.000,00 €)
Wertermittlungstichtag	02.11.2022
Bodenwert(anteil)	170.000,--- €
Ertragswert	285.000,--- €
Sachwert	342.000,--- €
Wert / m ²	ca. 650,00 €/m ² Wohn- und Nutzfläche
Verkehrswert	300.000,--- €

Keine Gewähr für Richtigkeit und/oder Vollständigkeit.

Aktenzeichen

LP 71K19/22

Straßenansicht



Seitenansicht



Keine Gewähr für Richtigkeit und/oder Vollständigkeit.