

Exposé zum Verkehrswertgutachten

Aktenzeichen	LP 71K44/22
Objekt	Mehrfamilienhaus mit Nebengebäuden (ehemalige Metzgerei mit Wohnhaus)
Lage	68623 Lampertheim, Bahnhofstraße 4
Grundstücksbezeichnung	Gemarkung Hofheim, Flur 10, Flurstück 162
Grundstücksgröße	710 m²
Nutzung	gewerbliche Nutzung eingestellt; tlw. vermietet (Wohnraum im Hauptgebäude)
Baujahr	Ursprungsbau vermtl. um 1900, Anbauten um 1959 bis 1981
Nutzflächen	rd. 93 m² (Nebengebäude)
Wohnflächen	rd. 327 m² (Hauptgebäude);
Stellplätze/Garagen	gesamte Hoffläche
Freiflächen	überwiegend befestigt
Baubeschreibung	Massivbauweise, Mauerwerk außen verputzt und gestrichen. Satteldach aus Holz mit Ziegeldeckung . Fenster aus Holz- oder Kunststoff, überwiegend mit Isolierverglasung. Eingangstüren aus Aluminium mit großflächiger Verglasung (tlw. defekt, vandalisiert) Ältere Öl-Zentralheizung mit tlw. zentraler Warmwasserversorgung. einfache bis durchschnittliche Sanitäreinrichtungen. Einfache bis durchschnittliche Elektrik. Nebengebäude in Massivbauweise Zustand der Gesamtanlage: befriedigend bis schlecht.
Wertbeeinflussende Umstände	starker Instandhaltungsstau, tlw. Schäden an den Gewerken ((besonders innen und im Dachbereich); tlw. vermüllter Zustand; Modernisierung unterstellt (ca. 300.000 €)
Wertermittlungstichtag	17.05.2023
Bodenwert	190.000,00 €
Ertragswert	260.000,00
Sachwert	345.000,00 €
Wert / m²	keine Angabe
Verkehrswert	270.000,00 €

Keine Gewähr für Richtigkeit und/oder Vollständigkeit.



STRUNCK & MEINZER

Sachverständigenbüro für die Bewertung von Immobilien

Exposé zum Verkehrswertgutachten

Aktenzeichen	LP 71K44/22
Straßenansicht	
Seitengebäude	
Keine Gewähr für Richtigkeit und/oder Vollständigkeit.	