

Exposee

842 K 48/25

Objekt:	Grundstück, bebaut mit Einfamilienhaus (Reihenmittelhaus)
Lage:	Theodor-Heuss-Weg 4, 65830 Kriftel
Grundstücksbezeichnung:	Flur: 3 Flurstücke: 396/6, 396/4
Grundstücksgröße:	202 m ² + 32 m ²
Baujahr:	ca. 1976/77
Derzeitige Nutzung:	unbewohnt
Garagen/Stellplätze:	1 Garage vorhanden
Fläche:	rd. 56 m ² Nutzfläche KG; rd. 164 m ² Wohnfläche EG-DG inklusive Terrassenanteil
Aufteilung/Einheiten/Zimmer:	KG: 2 Kellerabstellräume, Waschküche mit Heizung, Flur; EG: Wohn-/Esszimmer, Küche, Gäste-WC, Diele, Terrasse; OG: 2 Kinderzimmer, Elternschlafzimmer, Bad, Flur, Loggia; DG: 3 einfach ausgebaute Zimmer (1 Zi mit Bad-Vorbereitung)
Ertragswert:	524.000 € + 35.000 €
Sachwert:	447.000 € + 35.000 €
Vergleichswert:	531.000 € + 35.000 €
Verkehrswert:	522.000 € + 35.000 € = 557.000 €
Wertermittlungsstichtag:	17.12.2025

Baubeschreibung: Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein mit einem Einfamilienhaus (Reihenmittelhaus) bebautes Grundstück in mittlerer-guter Wohnlage (Ortsrand) von Kriftel. Das zweiseitig angebaute unterkellerte, zweigeschossige Gebäude mit ausgebautem Dachgeschoss wurde ca. 1977 in Massivbauweise erstellt. Die vorhandene Gaszentralheizung ist von ca. 2003. Der bauliche Zustand ist dem Baujahr entsprechend nicht zufriedenstellend. Es wurden keine wesentlichen Modernisierungen vorgenommen. Das Objekt hat einen überwiegend baujahresgemäßen, durchschnittlichen Ausstattungsstandard. Es besteht ein allgemeiner Modernisierungsbedarf. Der Garten befindet sich in einem stark verwilderten Zustand.

Straßenansicht

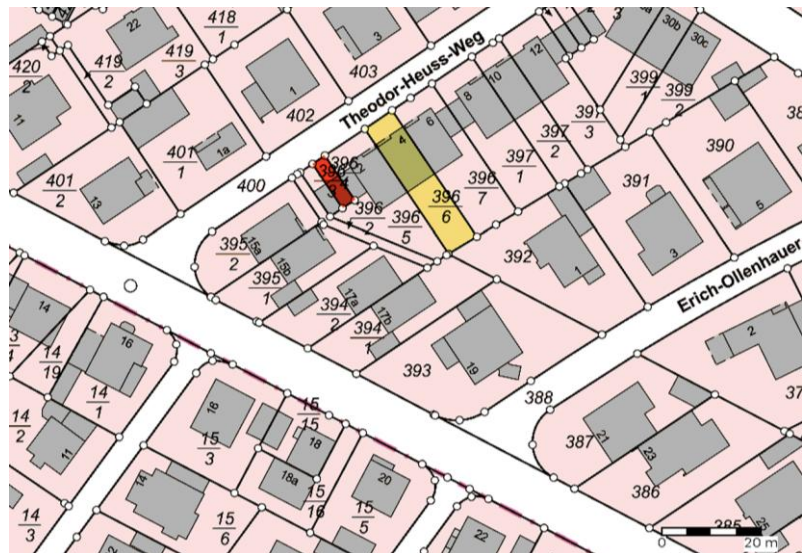


Rückansicht



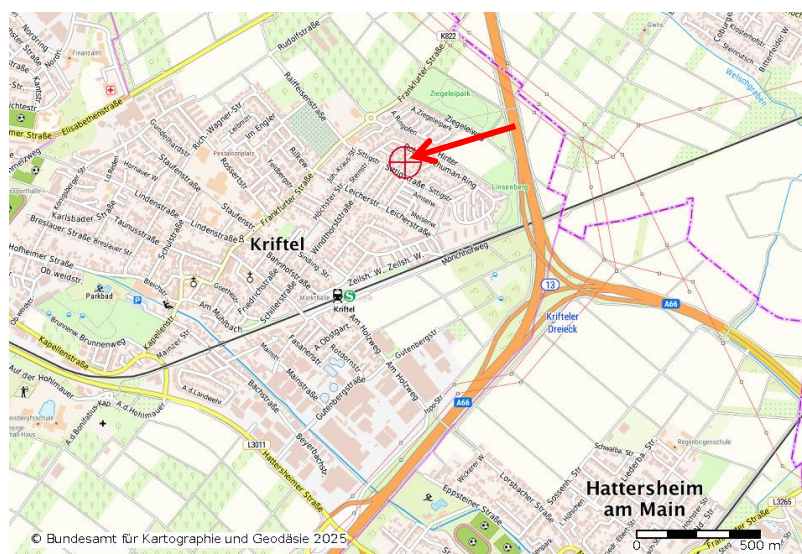
Liegenschaftsplan

Quelle:
ALK, Hessisches Landesamt für
Bodenmanagement und Geoin-
formation, Wiesbaden



Stadtplan

Quelle:
Bundesamt für Kartographie und
Geodäsie 2025



Es wird ausdrücklich darauf hin-
gewiesen, dass hinsichtlich der
Angaben keine Gewähr für Rich-
tigkeit und Vollständigkeit über-
nommen wird.