

EXPOSEE Az.: 7 K 39/21

Amtsgericht:	Amtsgericht Offenbach Kaiserstraße 16 63065 Offenbach am Main
Objekt:	Eigentumswohnung Nr. 2 im Erdgeschoss
Lage:	Rotdornweg 24, 63128 Dietzenbach
Kataster:	Gemarkung: Dietzenbach Flur: 7 Flurstück: 247/26 Grundstücksgröße: 818 m ²
Gebäudebeschreibung allgemein:	2-geschossiges Mehrfamilienhaus, unterkellert
Baujahr:	~ 1972 (lt. Unterlagen)
Miteigentumsanteil:	250/1.000 Miteigentumsanteils an dem Grundstück Gemarkung Dietzenbach, Flur 7, Flurstück 247/26 Gebäude- und Freifläche, Rotdornweg 24, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung und den nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen (Keller- und Hobbyraum) im Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichnet.
Anzahl der Wohnungen:	Die Wohnanlage beinhaltet insgesamt 4 Wohn- einheiten (lt. Teilungserklärung).
Sondernutzungsrechte:	Sondernutzungsrecht an dem Schwimmbad im Freien (Garten)
Derzeitige Nutzung:	Die zu bewertende Wohnung war zum Bewertungsstichtag nicht bewohnt und nicht vermietet.
Konstruktionsart:	Massivbau
Dachform:	Flachdach
Außenansicht:	verputzte Fassaden
Geschoßdecken:	Stahlbeton
Wände:	Mauerwerk
Hauseingangstür:	Aluminiumglastür
Treppenhaus:	Geschoßtreppen aus Stahlbeton, Treppengeländer aus Stahl mit Handlauf.

Technische Gemeinschaftseinrichtungen:	Sprechanlage, Fernseekabel- und Telefon- anschluß.
Gemeinschaftsräume/ Besondere Einrichtungen im Gemeinschaftseigentum:	gemeinsame Waschküche
Lage der Wohnung im Gebäude:	Die zu bewertende Wohnung befindet sich im Erdgeschoss.
Wohnfläche und Raumaufteilung:	<p>Die Wohnung hat folgende Räume: Wohn- und Esszimmer, 2 Zimmer, 1 Diele, 1 Flur, Küche, 1 Gäste-WC, 1 Bad, 1 Flur und Terrasse</p> <p>Die Berechnung der Wohnflächen wurde von mir wohnwertabhängig mit <u>ca. 128,86 m²</u> ermittelt.</p> <p><u>ausgebaute Räume im KG</u> Diese besteht aus folgenden Räumen: Hobbyraum ca. 39,56 m² (ohne Keller) 1 Bad (Kellerraum)</p> <p>Zu dem jeweiligen Miteigentumsanteil (lt. Teilungserklärung) gehören ein Hobby- und ein Kellerraum im Kellergeschoss. Der Kellerraum wurde zum Bad ausgebaut. Es ist nicht geklärt, ob der Ausbau mit der Eigentümergemeinschaft abgesprochen war.</p>
Grundrissgestaltung:	normal
Besonnung/ Belichtung:	gut
Wohnungseingangstür:	Holztür
Zimmertüren:	Holztüren
Fenster:	Holzfenster, Kunststofffenster im Hobbykeller
Sonnenschutz:	Kunststoffrolläden
Wandbehandlung:	<p>Verputzte, tapezierte und gestrichene Wände in den Räumen; tlw. Rauputz und tlw. Holzpaneelen.</p> <p>Bad: raumhohe Fliesen WC: raumhohe Fliesen Küche: Fliesen im Bereich der KÜcheneinbauten, ansonsten verputzt und gestrichen.</p>
Deckenbehandlung:	Verputzte und gestrichene Decken, tlw. Holzpaneelen.
Fußböden	Fliesen, Keramikfliesen und Laminat sowie Teppichboden im Hobbyraum (KG)
Sanitäre Installation:	<p>Bad: Wanne, Waschbecken, Dusche und Bidet WC: Waschbecken und WC</p> <p><u>Kellergeschoss</u> Bad: Waschbecken, Dusche und WC</p>

Heizung: Ölheizung

Elektroinstallation: mittlere Ausstattung, Sprechanlage, Telefon- und Fernsehkabelanschluss

Bauschäden /Baumängel am Sondereigentum: Der Bau- und Unterhaltungszustand des Bewertungsobjekts ist mittel.

Alterserscheinungen finden bei der Wertfindung des Zeitwerts der baulichen Anlagen Berücksichtigung in der Alterswertminderung. Die Wertminderung wegen Alters entspricht dem Wertverlust, den ein Gebäude seit seiner Errichtung durch Alterung und Abnutzung der Bauteile und Baustoffe erlitten hat.

Der Jalousiengurt im Wohnzimmer war zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung gerissen.

Kellergeschoss
Im Hobbyraum sind Feuchtigkeitsschäden am Boden zu sehen.

Anmerkung: *Es ist ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund von Inaugenscheinnahme beim Ortstermin, ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, basieren. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.*

Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass von der Sachverständigen keine Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen (Heizung, Wasser, Elektro-, etc.) vorgenommen wurde.

Stellplätze nicht vorhanden

Energieausweis vorhanden

Verkehrswert: 357.000,00 €

Wertermittlungsstichtag: 03.05.2023

Fotos: 2 Stck.

Hinweis: *Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass hinsichtlich der Angaben keine Gewähr für Richtigkeit und Vollständigkeit übernommen wird.*

Objekt: Rotdornweg 24, 63128 Dietzenbach

