



Exposé

Aktenzeichen 7 K 35/22

Objekttyp

Reihenmittelhaus

Adresse

Weißdornweg 103
63225 Langen (Hessen)

Grundstück

Gemarkung Langen, Flur 54 , Flurstück 472/1
Größe 256 m²



Gebäude

Das zu bewertende Grundstück ist mit einem zweigeschossigen Reihenmittelhaus mit einem Flachdach bebaut. Das zweigeschossige 1965 fertiggestellte und laut Aussage vor Ort im Jahr 2010 umfassend sanierte Objekt ist vollständig eingeschossig unterkellert. Der Haupteingang befindet sich an der Nordseite des Gebäudes und wird über den "Weißdornweg" erschlossen. Die interne Erschließung wird über eine seitlich errichtete Stahltreppe sichergestellt. Auf der rückwärtigen, straßenabgewandten Seite befindet sich ein einfach gestalteter, aber ausreichend dimensionierter Garten.

Baulicher Zustand

Gemäß den Erkenntnissen im Rahmen der Objektbesichtigung befindet sich die Liegenschaft in einem dem Baualter entsprechenden Bau- und Unterhaltungszustand und vermittelt insgesamt einen ordnungsgemäßen Gesamteindruck mit üblichen Gebrauchs- und Abnutzungserscheinungen. Abgesehen von Putzabplatzungen im Bereich des Hauseingangs und im Bereich des Wandanschlusses des Wintergartens aufgrund von eindringendem Wasser sowie partiell deckenseitiger Schimmelbildung im Bad im Obergeschoss waren keine wertbeeinflussenden Bauschäden und/oder -mängel ersichtlich und wurden seitens des Teilnehmers der Objektbesichtigung auch auf Rückfrage hin nicht mitgeteilt.

Eckdaten

Wohnfläche	110,09 m ²
Baujahr	1965
Baujahr fiktiv	1980

Besichtigung

Die Besichtigung beschränkte sich auf einen für die Wertermittlung angemessenen Umfang von innen und außen, auf die Außenanlagen sowie auf die Umgebung des Bewertungsgrundstücks. Eine Überprüfung der technischen Anlagen oder der nicht zugänglichen Bauteile und der nicht sichtbaren Bauteile erfolgte nicht durch den Sachverständigen.

Vermietung

Laut Briefkastenanlage wird das Wohnhaus zum Bewertungsstichtag von mehreren Personen / Unternehmen genutzt:

Wertermittlung

Stichtag	20.02.2025
Bodenwert	280.000 €
Vergleichswert	450.000 €
Markt-/Verkehrswert	450.000 €

Anmerkung: Das vorliegende Exposé wurde auf Basis des Wertgutachtens von Augustini | Partner zusammengestellt.

Die obige Kurzfassung ersetzt nicht die Einsicht in das Wertgutachten. Die dort getroffenen Annahmen und Prämissen sind Bestandteil dieser Ausarbeitung. Das Wertgutachten kann beim zuständigen Amtsgericht eingesehen werden. Rückfragen sind ausschließlich an das Amtsgericht zu stellen.