NY NASEDY

Sachverständigenbüro
Dipl. -Ing. Architekt
Andreas Nasedy

Taubenberg 32
D – 65510 Idstein
Fon : 06126 - 2257466
Fax : 06126 - 2257467

Posseltstraße 10a
D - 76227 Karlsruhe
Fon : 0721 - 4764604
Fax : 0721 - 4764605

Mail: ny@nasedy.de
Web: www.nasedy.de

01.07.2026

Amtsgericht Rüdesheim; AZ: 6 K 1/26



Wohnbaufläche

Verkehrswert: 130.000,00 Euro

E X P O S É

Unbebautes Grundstück (Wohnbaufläche)
eingetragen im Grundbuch von Hattenheim Blatt 973
Flur 12, Flurstück 93/3, Gebäude- und Freifläche, 576 m²

Waldbachstraße 49, 65347 Eltville am Rhein (Hattenheim)

Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag 08.05.2026

Lage

Bundesland (Landeshauptstadt):	Hessen (Wiesbaden)
Regierungsbezirk:	Darmstadt
Landkreis:	Rheingau-Taunus-Kreis
Kommune:	Eltville am Rhein
Stadtteile:	Eltville am Rhein, Erbach, Hattenheim, Martinsthal, Rauenthal
Einwohner*innen:	17.010 (Stand 30.06.2025)[1]
Fläche rd.:	46,77 km²
Höhenlage:	86 m ü. NHN
Verkehrsanbindungen:	B 42, BA 66, drei Bahnhöfe (Eltville, Erbach, Hattenheim), Buslinien

Das Bewertungsgrundstück liegt im nördlichen Bereich des Stadtteils Hattenheim innerhalb eines überwiegend wohnbaulich geprägten Gebiets. Hattenheim ist der westlichste Stadtteil von Eltville am Rhein und wird durch einen historischen Ortskern mit Fachwerkbebauung sowie das oberhalb des Ortes gelegene Kloster Eberbach geprägt. Nennenswerte Einkaufsmöglichkeiten sind im Stadtteil selbst nur eingeschränkt vorhanden. Der nächstgelegene Supermarkt befindet sich im rd. 4 km östlich gelegenen Stadtteil Erbach. Das Stadtzentrum von Eltville am Rhein ist etwa 6 km entfernt.

Die unmittelbare Umgebung des Bewertungsgrundstücks besteht überwiegend aus Wohngebäuden mit zugehörigen Hausgärten. Ein Kindergarten und die Grundschule befinden sich in einer Entfernung von rd. 150 m Luftlinie. Der Bahnhof Hattenheim mit Anschluss an den Regionalbahnverkehr sowie nahe gelegene Bushaltestellen liegen etwa 800 m südlich des Grundstücks. Unter Berücksichtigung der Erreichbarkeit, des wohnbaulichen Umfelds, der vorhandenen Infrastruktur sowie der Immissionssituation ist die innerörtliche Lagequalität insgesamt als gute Wohnlage einzustufen.

Grund und Boden

Fläche:	576,0 m² (gemäß Grundbuch)
Topografie:	Leichte Hanglage mit Südwest-Nordost-Gefälle
Grundstücksform:	Atypischer unregelmäßiger Grundstückszuschnitt; überwiegender Grundstücksbereich liegt rückwärtig mit schmalem Zugangsstreifen zur Wallbachstraße
Lagebesonderheit:	Der direkte Zugang zum Grundstück vom öffentlichen Straßenraum ist zum Zeitpunkt des Ortstermins aufgrund der bestehenden Überbauung durch Mauer mit Jägerzaun und der vorhandenen Bepflanzung nicht ohne Weiteres möglich.
Grenzverhältnisse etc.:	Zur uneingeschränkten Inanspruchnahme des grundstückseigenen Zugangsstreifens und zur Herstellung einer tatsächlichen Verbindung zwischen der Wallbachstraße und dem rückwärtigen Grundstücksbereich können Rückbau- und Anpassungsmaßnahmen an der auf Flurstück 92/3 vorhandenen Befestigung erforderlich werden. Gegebenenfalls sind außerdem eine örtliche Grenzanzeige beziehungsweise Grenzwiederherstellung durch eine befugte Vermessungsstelle sowie eine privatrechtliche Abstimmung mit dem Eigentümer des Nachbargrundstücks erforderlich.
Erschließung:	Der Unterzeichner geht davon aus, dass die technische Erschließung (Wasser, Abwasser, Strom, Telekommunikation etc.) über die Waldbachstraße erfolgt.

[1] Statistisches Landesamt Hessen, https://statistik.hessen.de/sites/statistik.hessen.de

Straßenart:	Die Waldbachstraße ist eine vollständig ausgebaute, in beide Richtungen befahrbare und asphaltierte Anliegerstraße mit Geschwindigkeitsbeschränkung auf 30 km/h. Parkmöglichkeiten stehen im Straßenbereich in begrenztem Umfang zur Verfügung. Befestigte Gehwege sind beidseitig vorhanden.
Bauplanungsrecht:	Das Grundstück befindet sich nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans. Bauvorhaben sind demnach gemäß § 34 BauGB und Hessische Bauordnung (HBO) zu beurteilen.
Flächennutzungsplan:	Im Flächennutzungsplan der Stadt Eltville (1978) -Teilplan Erbach-Hattenheim- ist der Bereich, in dem sich das Grundstück befindet, als Wohnbaufläche (§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO) dargestellt.
Hinweis zur Planungssituation:	Offizielle (schriftliche) Bauvoranfragen für das Bewertungsgrundstück liegen gemäß Auskunft des Bauamtes der Stadt Eltville sowie des Bauaufsichtsamtes des Rheingau-Taunus-Kreises in den Archiven der Stadt und des Kreises nicht vor.
Öffentliche Beitrags- und Abgabensituation:	Keine ausstehenden Beiträge und Erschließungskosten
Bodenbeschaffenheit, Untergrundverhältnisse, Altlasten etc.:	Kein Eintrag im Altlastenkataster vorhanden. Erkenntnisse über Belastungen des Grundstücks liegen nicht vor.
Vermietung/Verpachtung:	Nichtzutreffend.

Bauliche und sonstige Anlagen

Das Grundstück ist eingefriedet (z.T. niedrige Mauer mit Jägerzaun, z.T. Maschendrahtzäune). Es befinden sich auf dem zu bewertenden Grundstück Aufwuchs (u.a. Sträucher, Bäume) und z.T. abgelagerte Gegenstände in geringem Umfang.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Es bestehen Unsicherheiten hinsichtlich der bauordnungs- und rettungswegerechtlich ausreichenden Erschließung sowie die Notwendigkeit der Herstellung und Sicherung einer ausreichenden Zuwegung, verbunden mit dem Risiko, dass die angestrebte Bebaubarkeit nur mit zusätzlichen Auflagen, erhöhtem Aufwand oder im ungünstigsten Fall nicht realisiert werden kann. Bis zur tatsächlichen Freilegung und rechtlichen Klärung des Zugangsstreifens besteht für einen Erwerber/eine Erwerberin eine gegenüber einem regelmäßig zugeschnittenen und uneingeschränkt zugänglichen Grundstück erhöhte Unsicherheit hinsichtlich der sofortigen Nutzbarkeit, der entstehenden Kosten und des zeitlichen Aufwands.

Fotos



Foto 1 des SV: Grundstücks-Zugangszone zu Flst. 93/3 (gem. Liegenschaftskataster); Roteintragung d.d. SV: grob schematische Lage und Breite des Grundstückseingangs; Ansicht von Nordosten, von der Waldbachstraße



Foto 2 des SV: Grundstück Flst. 93/3, Waldbachstraße 49; Ansicht von Nordosten