

Von der IHK Wiesbaden öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und
unbebauten Grundstücken

**E x p o s e e z u d e m
G U T A C H T E N**

über den Verkehrswert (Marktwert)
i.S.d. § 194 Baugesetzbuch
für das
**mit einem Dreifamilienhaus und einer Garage
bebaute Grundstück
65346 Eltville-Erbach, Hallgarter Straße 19**



Der **Verkehrswert** des Bewertungsgrundstücks
wurde zum Stichtag 4. Oktober 2023 ermittelt mit

rd. **650.000,00 €**

Adresse:	
Ansicht von der Hallgarter Straße	Ansicht von der Hallgarter Straße
	

Besichtigung am :	04.10.2023	Besichtigt von:	Dipl.-Ing. Thomas Augustini
--------------------------	------------	------------------------	-----------------------------

Nutzungsart :	Dreifamilienhaus mit Garage
Besitzverhältnis :	Volleigentum
Grundstücksgröße :	597 m ²
Mietfläche :	Wohnfläche Erdgeschoss: ca. 92,27 m ² Wohnfläche Obergeschoss: ca. 92,27 m ² Wohnfläche Dachgeschoss: ca. 84,89 m ²
Anzahl der Räume:	<u>Erdgeschoss:</u> 3 Zimmer, Küche, Bad, WC, Abstellraum und Flur <u>Obergeschoss:</u> 3 Zimmer, Küche, Bad, WC, Abstellraum und Flur, Balkon <u>Dachgeschoss:</u> 3 Zimmer, Küche, Bad, WC, Abstellraum und Flur
Garagen-/Pkw-Stellplatz:	Einzelgarage

Objektbeschreibung: Das Grundstück und das Wohnhaus konnten nicht besichtigt werden!	
Lagemeerkmale:	<p>Das Bewertungsobjekt befindet sich im Stadtteil 'Erbach', ca. 2,5 km westlich des Stadtzentrums der Kernstadt Eltville in einem Wohngebiet. Die Umgebungsbebauung zeichnet sich entsprechend der Lage in einem Wohngebiet überwiegend durch wohnwirtschaftlich genutzte Objekte in offener Bauweise aus. Der Objektstandort ist nur von geringen Lärmimmissionen geprägt, was unter Berücksichtigung der vorliegenden Objektart einen neutralen Standortfaktor darstellt. In einem Umkreis von ca. 2 km um das Bewertungsobjekt sind neben diversen Lebensmittelmarkten auch einige Restaurants vorhanden. Der periodische Bedarf kann somit in der näheren Umgebung gedeckt werden. Weiterhin verfügt Eltville über alle gängigen Schularten und neben der vollständigen Deckung des aperiodischen Bedarfs ist auch die ärztliche Primärversorgung vor Ort gegeben.</p>
Bauliche Anlagen :	<p>Das Wohnhaus wurde circa im Jahr 1975 in herkömmlicher Massivbauweise in Mauerwerk-/Stahlbetonkonstruktion errichtet. Das Gebäude ist voll unterkellert und im Dachgeschoss ausgebaut.</p> <p>Weiterhin steht eine in Massivbauweise errichtete Einzelgarage zur Verfügung.</p>

Immissionen:	Von der direkt an dem Grundstück vorbeiführenden Wohnstraße gehen tagsüber und nachts vergleichbare normale Immissionen aus. Die Hallgarter Straße wird überwiegend von dem Anliegerverkehr der umliegenden Wohnhäuser genutzt.
Ausstattung:	<p><u>Die Beschreibung erfolgt entsprechend den aus der Bauakte entnommenen Angaben und unter baujahrestypischen Annahmen:</u> Das Wohnhaus verfügt über eine Öl-Zentralheizung mit zentraler Warmwasserversorgung. Die Elektroinstallation entspricht dem Standard des Baujahres und dem Ausbaujahr im Dachgeschoss mit normaler Anzahl von Schaltern und Steckdosen.</p> <p>Kunststofffenster mit 2-fach Isolierverglasung, normale Beschläge.</p> <p>Das Gebäude verfügt über eine zweckmäßige Grundrissgestaltung. Es sind keine „gefangenen Räume“ vorhanden. Aus der Grundrissgestaltung ergeben sich Ansätze für eine wirtschaftliche Wertminderung. Eine Querlüftung ist möglich. Die Sanitärräume können über ein Fenster be- und entlüftet werden.</p> <p>Wohnungen mit Parkett, Laminat, PVC oder Teppichboden, Wände mit Tapeten oder Rauhfaser tapeziert. In den Sanitärräumen Fliesenboden und geflieste Wände.</p>

Objekteigenschaften :		Planungsrechtliche Gegebenheiten :	
Baujahr :	ca. 1975 Dachgeschoss ca. 1978	Bebauungsplan :	Das Grundstück liegt im Geltungsbereich eines Bebauungsplans
Sanierung :	Nicht bekannt	GRZ :	vorh. ca. 0,21 < zul. 0,40
Zustand :	Baumängel oder Bauschäden sind nicht bekannt	GFZ:	vorh. ca. 0,42 < zul. 0,80
Instandsetzungsstau :	Normaler Instandhaltungs- und Renovierungszustand wird unterstellt.	Bauliche Nutzung:	Das Grundstück wurde mit einem Dreifamilienhaus und einer Garage bebaut.
Wertbeeinfl. Rechte und Beschränkungen :	Im Grundbuch sind in Abteilung II keine wertbeeinflussenden Rechte und Belastungen vermerkt.	Besondere Festsetzungen:	Nicht bekannt.

Marktgegebenheiten:	
Vermietungsmarkt:	Aufgrund der Lage und der unterstellten Ausstattung erscheint eine Vermietung möglich.
Verwertbarkeit:	Aufgrund der Lage, der unterstellten Ausstattung und der Nachfrage am örtlichen Immobilienmarkt nach Dreifamilienhäusern erscheint eine Verwertung in einem angemessenen Verwertungszeitraum möglich.
Leerstand:	Die Wohnungen waren zum Wertermittlungsstichtag bewohnt und vermietet