

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

Exposee zu dem G U T A C H T E N

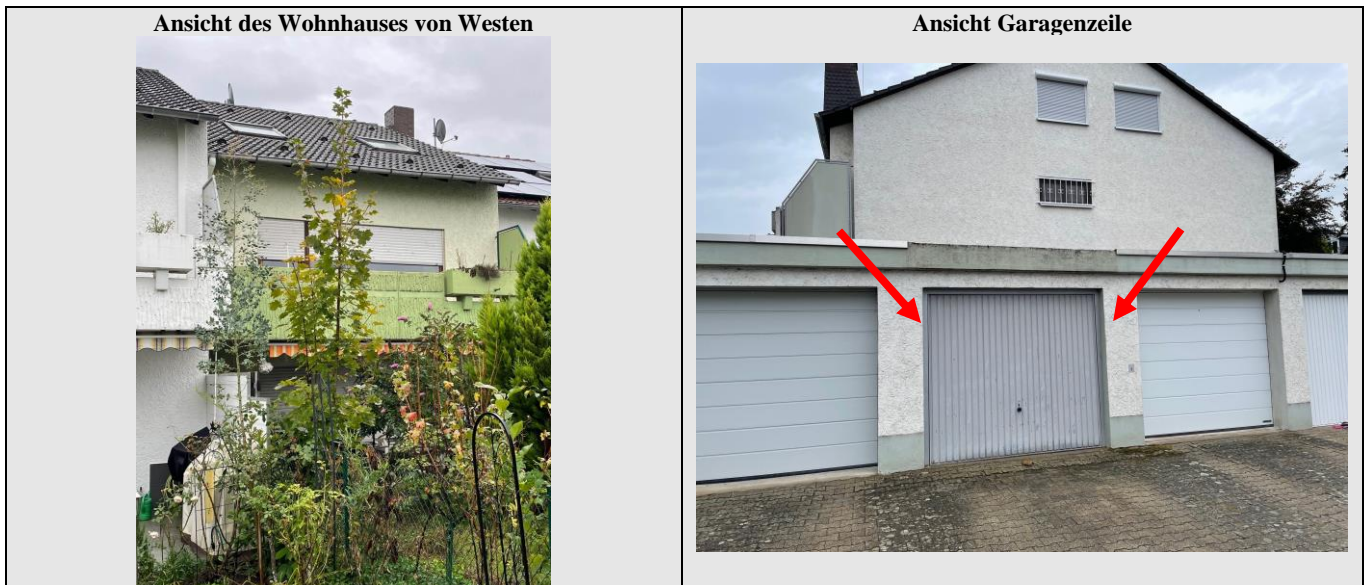
über den Verkehrswert (Marktwert)
i.S.d. § 194 Baugesetzbuch
für das mit einem
**Reihenmittelhaus bebaute Grundstück
in 65343 Eltville, Steinheimer Straße 37
und das mit einer Einzelgarage bebaute Grundstück
Gemarkung Eltville, Flur 44 Flurstück 264**



**Der Verkehrswert des mit einem Reihenmittelhaus
bebauten Grundstücks in 65343 Eltville, Steinheimer Straße 37
wurde zum Stichtag
20. Oktober 2023 ermittelt mit
rd. 397.000,00 €**

**Der Verkehrswert des mit einer Einzelgarage
bebauten Grundstücks Gemarkung Eltville, Flur 44 Flurstück 264
wurde zum Stichtag
20. Oktober 2023 ermittelt mit
rd. 14.000,00 €**

Adresse:	65343 Eltville, Steinheimer Straße 37
-----------------	--



Besichtigung am:	20.10.2023	Besichtigt von:	Dipl.-Ing. Thomas Augustini
-------------------------	------------	------------------------	-----------------------------

Nutzungsart :	Einfamilienwohnhaus
Besitzverhältnis :	Volleigentum
Grundstücksgröße :	267 m ²
Mietfläche :	Wohnfläche Erd- und Obergeschoss: ca. 119,03 m ²
Anzahl der Räume:	<u>Kellergeschoss:</u> Hobbyraum, 2 Kellerräume und Heizungskeller <u>Erdgeschoss:</u> Wohn- und Esszimmer, Küche, WC, Diele und Terrasse <u>Obergeschoss:</u> 3 Zimmer, Bad/WC, Flur und Balkon
Stellplätze	1 Garage auf dem Flurstück 264

Objektbeschreibung:	
Lagemerkmale:	<p>Das Bewertungsobjekt liegt in einem Wohngebiet der Stadt Eltville. Alle Einrichtungen der öffentlichen und privaten Infrastruktur sind überwiegend in der Stadtmitte von Eltville vorhanden. Geschäfte des täglichen Bedarfs stehen ebenfalls im Innenstadtbereich in ausreichendem Angebot zur Verfügung. Normale Verkehrsanbindung und guter Anschluss an den öffentlichen Personennahverkehr. Die Steinheimer Straße ist eine innerstädtische Wohnsammelstraße. Der Zugang zu dem Wohnhaus erfolgt über einen Wohnweg. Es besteht Anschluss an innerörtliche und überörtliche Verbindungsstraßen, an die Bundesstraße B42 und im weiteren Verlauf an die Autobahn A66. Der Bahnhof von Eltville und Bushaltestellen des öffentlichen Personennahverkehrs sind fußläufig erreichbar.</p> <p>Die Nachbarschaftsbebauung wurde mit 2-geschossiger Wohnhausbebauung vollzogen. Bei offener Bauweise verfügen die umliegenden Grundstücke über vergleichsweise angemessene Flächen an Außenanlagen.</p>

Bauliche Anlagen :	<p>Zweiseitig angebautes 2-geschossiges Reihenmittelhaus, voll unterkellert mit Satteldach. Unter Berücksichtigung der aus der Bauakte entnommenen Informationen und den im Rahmen der Objektbesichtigung erhaltenen Angaben wurde das Reihenmittelhaus im Jahr 1977 fertiggestellt.</p> <p>Das Wohnhaus verfügt für die Wohnnutzung über eine zweckmäßige und baujahrestypische Grundrissgestaltung.</p> <p>Die Wohnräume und die Räume im Keller- und Dachgeschoss sind über das Treppenhaus und die in den Etagen gelegenen Flure zu begehen.</p> <p>Das Grundstück ist bebaut und liegt auf einem annähernd ebenen Gelände. Die Höhenunterschiede wurden durch die vorhandene Bebauung ausgeglichen. Der nicht überbaute Bereich des Grundstücks wurde befestigt oder in einfacher Weise gärtnerisch gestaltet. Die Außenanlage war zum Wertermittlungsstichtag ungepflegt.</p>
Immissionen:	Von der Steinheimer Straße gehen tagsüber und nachts vergleichsweise normale Immissionen durch den innerstädtischen Verkehr aus.
Ausstattung:	<p><u>Das Reihenmittelhaus konnte nicht besichtigt werden!</u></p> <p>Das Wohnhaus wurde in herkömmlicher Massivbauweise in Mauerwerk-/Stahlbetonkonstruktion errichtet. Die Fassade wurde mit Rauputz hergestellt. Fenster aus Holz mit Isolierverglasung und Kunststoffrollläden. Die Beheizung erfolgt über Gas-Zentralheizung und Flachheizkörpern in den Wohnräumen. Die Warmwasserversorgung erfolgt zentral. Für die Wohnräume wird eine einfache, dem Baujahr entsprechende Ausstattung unterstellt. Teppichböden in den Wohnräumen. Wände mit Rauhfaserpapeten oder Anstrich. In den Sanitärräumen Boden mit Fliesen und in unterschiedlicher Höhe gefliesten Wänden.</p> <p>Das Wohnhaus verfügt über eine Terrasse im Erdgeschoss und einen Balkon im Obergeschoss.</p>

Objekteigenschaften :	
Baujahr :	ca. 1977
Sanierung:	Nicht bekannt
Zustand :	Das Wohnhaus befindet sich in einem dem Baujahr entsprechenden abgenutzten Zustand.
Instandsetzungsrückstau :	Es wird ein Renovierungs- und Unterhaltungszustand unterstellt.
Wertbeeinfl. Rechte u. Beschränkungen:	Im Grundbuch sind in Abteilung II keine wertrelevanten Lasten und Beschränkungen vermerkt.

Planungsrechtliche Gegebenheiten :	
Bebauungsplan :	Kein rechtskräftiger Bebauungsplan im Bereich des Bewertungsgrundstücks.
GRZ:	vorh. ca. 0,29
GFZ:	vorh. ca. 0,87
Bauliche Nutzung:	Das Grundstück wurde mit einem Reihenmittelhaus bebaut.
Besondere Festsetzungen:	Nicht bekannt

Marktgegebenheiten und Verkehrswert:	
Vermietungsmarkt:	Das Grundstück hat unter Berücksichtigung der Lage und der Infrastruktur in der Nähe der Stadtmitte von Eltville eine „gute“ Lage. Das Wohnhaus verfügt über eine dem Baujahr entsprechende einfache Ausstattung. Eine nachhaltige Vermietung erscheint möglich.
Verwertbarkeit:	Aufgrund der Lage, des baulichen Zustandes und der Ausstattung erscheint eine Verwertung möglich.
Leerstand:	Zum Bewertungsstichtag war das Wohnhaus bewohnt.

Objekt II:	Mit einer Einzelgarage bebautes Grundstück
Besitzverhältnis :	Volleigentum Grundstück Gemarkung Eltville, Flur 44 Flurstück 264
Grundstücksgröße :	33 m ²
Beschreibung:	Einzelgarage in Fertigbauweise. Die Garage ist angemessen nutzbar und anfahrbar.