

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, Friedrichstraße 23
und das mit einer Einzelgarage bebaute Grundstück
Gemarkung Eltville, Flur 21 Flurstück 1242



**Der Verkehrswert des mit einem Reihenmittelhaus
bebauten Grundstücks in 65343 Eltville, Friedrichstraße 23**
wurde zum Stichtag
6. Juni 2023 ermittelt mit
rd. **720.000,00 €**

**Der Verkehrswert des mit einer Einzelgarage
bebauten Grundstücks Gemarkung Eltville, Flur 21 Flurstück 1242**
wurde zum Stichtag
6. Juni 2023 ermittelt mit
rd. **26.000,00 €**

Adresse:	65343 Eltville, Wiesweg 54
-----------------	-----------------------------------



Besichtigung am:	06.06.2023	Besichtigt von:	Dipl.-Ing. Thomas Augustini
-------------------------	------------	------------------------	-----------------------------

Nutzungsart :	Einfamilienwohnhaus
Besitzverhältnis :	Volleigentum
Grundstücksgröße :	190 m ² (Gesamtgrundstück)
Mietfläche :	Wohnfläche Erdgeschoss: ca. 70,54 m ² Wohnfläche Obergeschoss: ca. 74,92 m ²
Anzahl der Räume:	<u>Kellergeschoss:</u> Hobbyraum mit WC und Abstellraum, 2 Kellerräume <u>Erdgeschoss:</u> Wohn- und Esszimmer, offene Küche, WC, Diele, Abstellraum mit Kellertreppe, 2 Terrassen. <u>Obergeschoss:</u> 3 Zimmer, 2 Sanitärräume, Flur.
Stellplätze	1 Garage auf dem Flurstück 1242

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 Friedrichstraße ist eine innerstädtische Wohnsammelstraße und führt direkt an dem Bewertungsgrundstück vorbei. 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 2006 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.</p>
Immissionen:	Von der direkt an dem Grundstück vorbeiführenden Friedrichstraße gehen tagsüber und nachts vergleichsweise normale Immissionen durch den innerstädtischen Verkehr aus.
Ausstattung:	<p>Das Wohnhaus wurde in herkömmlicher Massivbauweise in Mauerwerk-/Stahlbetonkonstruktion errichtet. Die Fassade mit Wärmedämmverbundsystem sowie Rauputz hergestellt. Fenster aus Kunststoff mit Isolierverglasung und Kunststoffrollläden. Die Beheizung erfolgt über Fernwärme mit Fußbodenheizung im Erdgeschoss. Die Warmwasserversorgung erfolgt zentral.</p> <p>Die Wohnräume haben eine gehobene Ausstattung mit Natursteinfliesen, Fertigparkett und Laminat oder Teppichboden in den Schlafräumen, Wände mit Rauhfasertapeten oder Anstrich. In den Sanitärräumen Boden mit Fliesen und in unterschiedlicher Höhe gefliesten Wänden.</p> <p>Das Wohnhaus verfügt über 2 Terrassen im Erdgeschoss auf der Straßenseite und der Rückseite des Hauses.</p>

Objekteigenschaften :	
Baujahr :	ca. 2006
Sanierung:	Nicht bekannt
Zustand :	Das Wohnhaus befindet sich in einem normalen baulichen Zustand.
Instandsetzungs-rückstau :	Normaler Renovierungs- und Unterhaltungszustand.
Wertbeeinfl. Rechte u. Beschränkungen:	Im Grundbuch sind in Abteilung II nachbarrechtliche Beschränkungen und Vereinbarungen vermerkt.

Planungsrechtliche Gegebenheiten :	
Bebauungsplan :	Kein rechtskräftiger Bebauungsplan im Bereich des Bewertungsgrundstücks.
GRZ:	vorh. ca. 0,50
GFZ:	vorh. ca. 0,79
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 zeitgemäße Ausstattung. Eine nachhaltige Vermietung erscheint möglich.
Verwertbarkeit:	Aufgrund der Lage, des baulichen Zustandes und der Ausstattung erscheint eine Verwertung möglich.
Leerstand:	Zum Bewertungstichtag war das Wohnhaus vermietet.

Objekt II:	Mit einer Einzelgarage bebautes Grundstück
Besitzverhältnis :	Volleigentum Grundstück Gemarkung Eltville, Flur 21 Flurstück 1242
Grundstücksgröße :	44 m ²
Beschreibung:	Einzelgarage in Fertigbauweise. Die Garage ist angemessen nutzbar und anfahrbar.