

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

Ex p o s e e zu dem G U T A C H T E N

über den Verkehrswert (Marktwert)
i.S.d. § 194 Baugesetzbuch
für das

**Sondereigentum an der Wohnung Nr. 4
in dem Mehrfamilienhaus in
65347 Eltville-Hattenheim, Hallgartener Straße 1
und das Sondereigentum an dem Tiefgaragenstellplatz Nr. P2**



**Der Verkehrswert des Sondereigentums an der
Wohnung Nr. 4**

wurde zum Stichtag 11. März 2024 ermittelt mit
rd. **216.000,00 €**.

**Der Verkehrswert des Sondereigentums an dem
Tiefgaragenstellplatz Nr. P2**

wurde zum Stichtag 11. März 20242 ermittelt mit
rd. **15.000,00 €**

Adresse:	65347 Eltville-Hattenheim, Hallgartener Straße 1
-----------------	---



Besichtigung am:	11.03.2024	Besichtigt von:	Dipl.-Ing. Thomas Augustini
-------------------------	------------	------------------------	-----------------------------

Nutzungsart :	Eigentumswohnung
Besitzverhältnis :	17.279/100.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Mehrfamilienwohnhaus bebauten Grundstück in 65347 Eltville-Hattenheim, Hallgartener Straße 1, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 4 im 1. Obergeschoss und dem Kellerraum K6. Sondernutzungsrecht an dem Gartenteil WE 4.
Grundstücksgröße :	673 m ²
Wohnfläche :	Wohnung im 1. Obergeschoss: ca. 67,17 m ²
Anzahl der Räume:	2 Zimmer, Küche, Bad/WC, Flur und Balkon 1 Abstellraum im Keller
Garagen-/Pkw-Stellplatz:	Sondernutzungsrecht an dem Kfz-Stellplatz Nr. 9 im Freien

Objektbeschreibung:	
Lagemerkmale :	Das Bewertungsobjekt befindet sich im Stadtteil 'Hattenheim', ca. 5 km westlich des Stadtzentrums von Eltville im westlichen Stadtrandbereich 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. 2,0 km um das Bewertungsobjekt sind neben Lebensmittelmärkten 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.
Bauliche Anlagen :	Das Wohnhaus wurde circa im Jahr 1993 in herkömmlicher Massivbauweise in Mauerwerks-Stahlbetonkonstruktion errichtet. Das Gebäude ist unterkellert und verfügt über ein Satteldach. Die Eigentumswohnung Nr. 4 befindet sich im 1. Obergeschoss. Der Zugang erfolgt über das Treppenhaus. Das Gebäude und die Wohnung werden über eine Zentralheizung beheizt.

Ausstattung:	Bodenbelag in dem Wohn- und Schlafzimmer mit Laminat, Wände mit Tapeten oder Raufaser tapeziert. Küche mit Fliesenboden. Bad und WC mit Marmor-Platten und Wandflächen raumhoch mit Marmorfliesen gefliest. Kunststofffenster mit Isolierverglasung und Kunststoffrollläden. Die Wohnung verfügt über eine zweckmäßige Grundrissgestaltung.
Immissionen:	Die Wohnung liegt im 1. Obergeschoss. Von einer nahe gelegenen Schule und einem Kindergarten gehen zeitweise Immissionen aus. Von der an dem Grundstück vorbeiführenden Hallgartener Straße gehen tagsüber und nachts vergleichsweise normale Immissionen von dem innerstädtischen Anliegerverkehr aus.

Objekteigenschaften :	
Baujahr :	ca. 1993
Sanierung :	Nicht bekannt
Zustand :	Das Gebäude und die Wohnung Nr. 4 befinden sich in einem normalen Instandhaltungs- und Renovierungszustand.
Instandsetzungsrückstau :	Renovierung im Rahmen eines Neubezugs erforderlich.
Wertbeeinfl. Rechte und Beschränkungen :	Im Wohnungsgrundbuch sind in Abteilung II keine wertrelevanten Rechte und Belastungen vermerkt.

Planungsrechtliche Gegebenheiten :	
Bebauungsplan :	Das Grundstück liegt im Bereich eines rechtskräftiger B-Plans
GRZ :	vorh. GRZ = 0,26 < zul. 0,40
GFZ:	vorh. GFZ = 0,51 < zul. 0,80
Bauliche Nutzung:	Das Grundstück wurde mit einem Mehrfamilienhaus und einer Tiefgarage bebaut.
Besondere Festsetzungen :	Nicht bekannt.

Marktgegebenheiten:	
Vermietungsmarkt:	Aufgrund der Ausstattung der Wohnung und der Lage ist von einer normalen Vermietbarkeit auszugehen.
Verwertbarkeit:	Aufgrund der Lage in einem Mehrfamilienwohnhaus, der Ausstattung und der Grundrissgestaltung ist von einer normalen Verwertbarkeit auszugehen.
Leerstand:	Die Wohnung wurde zum Wertermittlungsstichtag von dem Eigentümer bewohnt.

Objekt II:	Sondereigentum an dem Tiefgaragenstellplatz Nr. P2
Besitzverhältnis :	100/100.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Hattenheim, Flur 12 Flurstück 79/2 verbunden mit Sondereigentum an dem Tiefgaragenstellplatz Nr. P2
Bauliche Anlage:	Tiefgarage in herkömmlicher Massivbauweise in Mauerwerk-/Stahlbetonkonstruktion
Beschreibung:	Stellplatz in der Tiefgarage normal nutzbar und anfahrbar.