

EXPOSÉ

zum Gutachten
über den Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 Baugesetzbuch des
im Wohnungsgrundbuch von Heusenstamm, Blatt 8296 eingetragenen **1.930/100.000**
Miteigentumsanteils an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in 63150
Heusenstamm, Hainerweg 2-6, **verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 4.**
OG, im Aufteilungsplan mit Nr. 51 bezeichnet sowie dem Sondernutzungsrecht an einem
Kellerraum im Aufteilungsplan mit Nr. 10 bezeichnet.



Der Verkehrswert des unbelasteten Wohnungseigentums wurde
zum Stichtag 07.11.2023 ermittelt mit rd.

235.000,00€

Allgemeines zum Objekt:

Art des Bewertungsobjekts:	Wohnungseigentum in einem Mehrfamilienhaus
Objektadresse:	Hainerweg 2-6 63150 Heusenstamm
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Heusenstamm, Blatt 8296, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Heusenstamm, Flur 4, Flurstück 79/1 (4.467 m ²)
Objektlage:	
Bundesland:	Hessen
Kreis:	Offenbach

Ort und Einwohnerzahl:	Heusenstamm (ca. 19.000 Einwohner)
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> Offenbach a.M. (Zentrum, ca. 6,0 km entfernt), Frankfurt a.M. (Zentrum, ca. 15,0 km) <u>Landeshauptstadt:</u> Wiesbaden (ca. 45 km) <u>Bundesstraßen:</u> B459 (ca. 3,5km) <u>Autobahnzufahrt:</u> AS Obertshausen/Heusenstamm, A3 (ca. 5,0 km) <u>Bahnhof:</u> Heusenstamm, S-Bahnhof (ca. 2,5 km) <u>Flughafen:</u> Frankfurt, Rhein-Main-Flughafen (ca. 25 km)
innerörtliche Lage:	Ortsrand; Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 2,0 km. Geschäfte des täglichen Bedarfs ca. 1,5 km entfernt; Schulen und Ärzte ca. 1,5 km entfernt; öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) in fußläufiger Entfernung; Verwaltung (Stadtverwaltung) ca. 1,5 km entfernt; mittlere Wohnlage
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	überwiegend wohnbauliche Nutzungen; überwiegend geschlossene, 3-4geschossige Bauweise
Beeinträchtigungen:	normal (durch Flugverkehr, Straßenverkehr)
Topografie:	eben
Grundstück: Gestalt und Form:	<u>Straßenfront:</u> ca. 220 m (3-seitig an Straße angrenzend); <u>mittlere Tiefe:</u> ca. 45 m; <u>Grundstücksgröße:</u> insgesamt 4.467 m ² ; <u>Bemerkungen:</u> fast rechteckige Grundstücksform
Privatrechtliche Situation: grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Dem Auftragnehmer liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 02.03.2021 vor. Hiernach bestehen in Abteilung II und III des Grundbuchs von Offenbach, Blatt 8296 keine wertbeeinflussenden Eintragungen.

Öffentlich-rechtliche Situation:

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	Dem Sachverständigen liegt ein Auszug aus dem Baulastenverzeichnis vom 17.03.2021 vor. Das Baulastenverzeichnis enthält keine wertbeeinflussenden Eintragungen.
Altlasten:	Untersuchungen hinsichtlich Altlasten liegen nicht vor. In dieser Wertermittlung wird das Bewertungsobjekt als altlastenfrei unterstellt.
Denkmalschutz:	Aufgrund des Baujahrs des Bewertungsobjekts, der Gebäudeart und Bauweise wird ohne weitere Prüfung unterstellt, dass Denkmalschutz nicht besteht.
Darstellungen im Flächennutzungsplan:	Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche (W) dargestellt.
Festsetzungen im Bebauungsplan:	Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist demzufolge nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Gebäudebeschreibung:

Gebäudeart:	Mehrfamilienhaus, ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt; 5-geschossig; unterkellert; Flachdach; freistehend
Baujahr:	1967 (gemäß Bauakte)
Modernisierung:	1994 überwiegend modernisiert und Dachgeschoss ausgebaut / aufgestockt (gemäß Bauakte)
Außenansicht:	insgesamt verputzt und gestrichen
Konstruktionsart:	Massivbau
Umfassungswände:	Mauerwerk
Innenwände:	tragende Innenwände Mauerwerk, nichttragende Innenwände Ytong
Geschossdecken:	Stahlbeton

Nutzungseinheiten:

Kellergeschoss:

Kellerabstellräume, Waschküche, Trockenraum, Fahrradabstellraum, Heizungsraum

EG – 4. OG:

je Geschoss 4 Wohnungen

Wohnungseigentum:

Lage des Sondereigentums im
Gebäude:

Das Sondereigentum besteht an der Wohnung im 4. OG
im Aufteilungsplan mit Nr. 51 bezeichnet.

Wohnfläche/Nutzfläche:

die Wohnflächenberechnung wurde überschlagsmäßig
überprüft

Raumaufteilung/Orientierung:

Die Wohnung hat folgende Räume:

2 Zimmer, 1 Küche, 1 Flur, 1 Bad/WC, 1 Gäste-WC, 1
Balkon, 1 Kellerraum;

Die Wohnung ist wie folgt aufgeteilt und orientiert:

- Wohnzimmer rd. 32,5 m² straßenseitig gelegen
- Schlafzimmer rd. 13,5 m² rückseitig gelegen
- Küche rd. 10 m² rückseitig gelegen
- Flur rd. 5,5 m² innenliegend
- Bad/WC rd. 5,5 m² seitlich gelegen
- Balkon rd. 5,5 m² straßenseitig gelegen
(Anrechnung zu ¼)
- Kellerabstellraum im Keller

Grundrissgestaltung:

zweckmäßig

Besonnung/Belichtung:

gut

Vermietungssituation:

Das Objekt (Wohnung) ist derzeit vermietet.

Raumausstattungen und Ausbauzustand:

Bodenbeläge:

Laminat in Wohnzimmer, Schlafzimmer, Küche und Flur;
Fliesen im Bad/WC und Balkon

Wandbekleidungen:

überwiegend einfachen Tapeten (Raufasertapeten);
Fliesen raumhoch im Bad/WC;

Deckenbekleidungen:

Raufasertapeten mit Anstrich, tlw. Deckenverkleidung
Kunststoff

Fenster:

Fenster aus Kunststoff mit Doppelverglasung

Türen:

Eingangstür:
Holztür

Zimmertüren:

einfache Türen (mit glatter Oberfläche, weiß), tlw. mit
Lichtausschnitt;

Küchentür aus Glas

sanitäre Installation:

Bad:

1 eingebaute Wanne, 1 eingebaute Dusche, 1 WC, 1
Waschbecken;
weiße Sanitärobjekte

Küchenausstattung:

Einbauküche mittlerer Qualität (nicht in Wertermittlung
enthalten)

Bauschäden und Baumängel:

keine wesentlichen erkennbar

Grundrissgestaltung:

zweckmäßig, für das Baujahr zeittypisch

Allgemeine Hinweise:

Dieses Expose ist nur eine kurze Beschreibung des Objektes und hat keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Für detailliertere Informationen und die Beschreibung der Wertermittlung selbst ist das Gutachten einzusehen.

Anlagen:

1: Fotos

2: Grundrisse der Wohnung / KG

Anlage 1: Fotos

Seite 1 von 1



Ansicht des Bewertungsobjekts



Ansicht des Bewertungsobjekts



Ansicht des Bewertungsobjekts



Ansicht des Hauseingangsbereiches

Anlage 02: Grundrisse

Seite 2 von 2

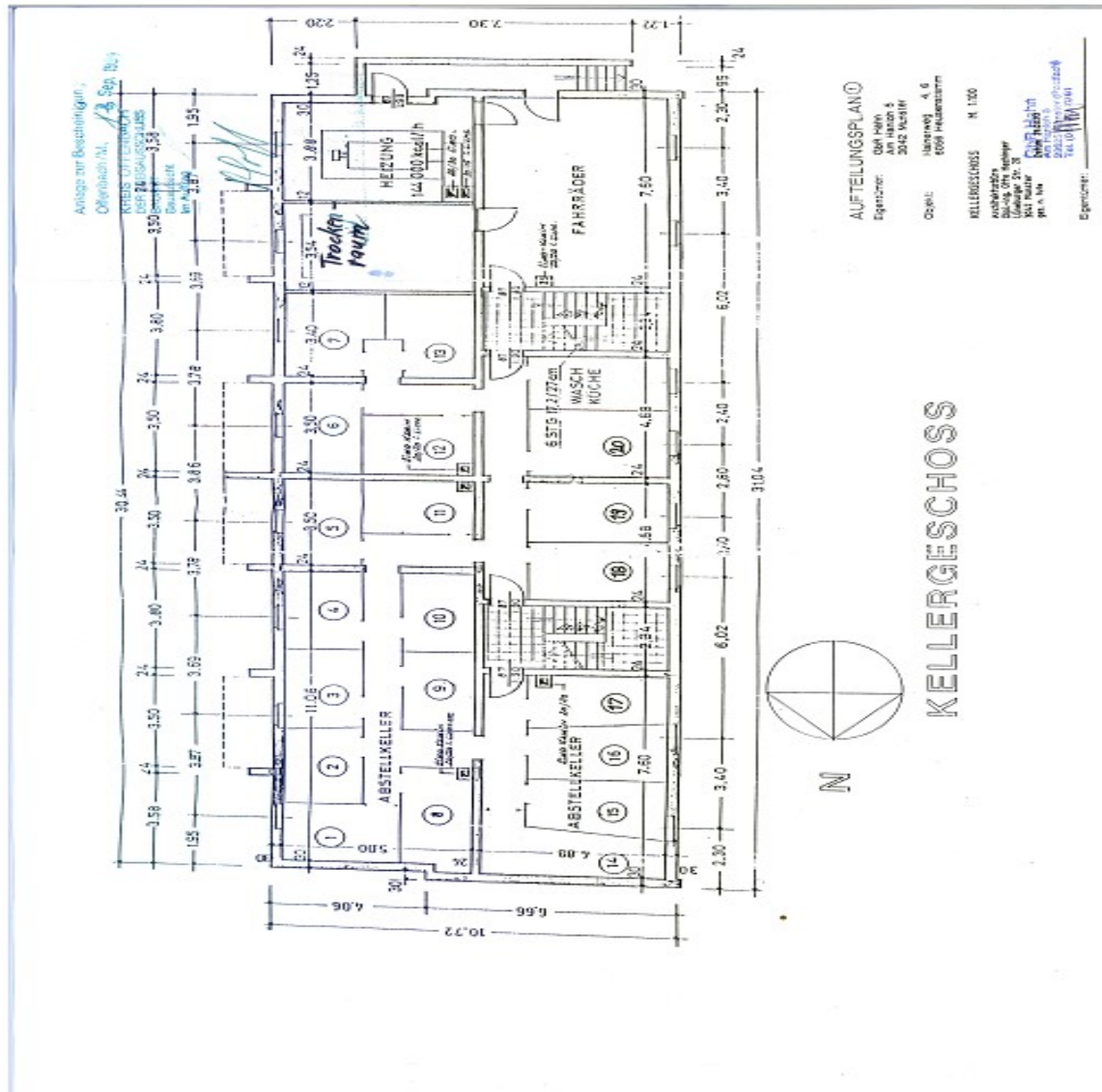


Abb. 2: Grundriss (KG)