

Sachverständigenbüro  
Dipl. -Ing. Architekt  
Andreas Nasedy

Taubenberg 32  
D - 65510 Idstein  
Fon : 06126 - 2257466  
Fax : 06126 - 2257467

Posseltstraße 10a  
D - 76227 Karlsruhe  
Fon : 0721 - 4764604  
Fax : 0721 - 4764605

Mail: [ny@nasedy.de](mailto:ny@nasedy.de)  
Web: [www.nasedy.de](http://www.nasedy.de)

Amtsgericht Langen  
AZ: 7 K 18/22

31.05.2023



**Einfamilienhaus (Reihenendhaus)**

**Verkehrswert: 722.000,00 €**

## EXPOSEE

### **Mit einem Reihenendhaus bebautes Grundstück**

eingetragen unter lfd. Nummer 1 im Bestandsverzeichnis  
des Grundbuchs von Langen Blatt 24734  
Gemarkung Langen, Flur 4, Flurstück 1147  
Gebäude und Freifläche, Größe 290 m<sup>2</sup>

### **Carl-Schuhmann-Ring 2 in 63225 Langen (Hessen)**

**Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag 20.04.2023**

## KOMPAKTFASSUNG

Amtsgericht Langen  
AZ: 7 K 18/22

Verkehrswertermittlung i. S. d. §194  
BauGB im Zuge eines Zwangsver-  
steigerungsverfahrens

Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag:  
20.04.2023  
(Tag der Ortsbesichtigung)

Innen- und Außenbesichtigung



Wertermittlungsobjekt:	Mit einem Reihendhaus bebautes Grundstück
Adresse:	Carl-Schuhmann-Ring 2 in 63225 Langen (Hessen)
Lage:	Mittlere Lagequalität, gute Infrastruktur (ÖPNV, Geschäfte, soziale Einrichtungen, Dienstleister etc.) vorhanden
Grundstücksgröße:	290 m <sup>2</sup>
Baujahr Wohnhaus:	2017
Detailangaben:	5 Zimmer, Bad, Gäste-WC, Terrasse, Hauswirtschafts-/Haustechnikraum, Fußbodenheizung, Fernwärme, Lüftungsanlage, zwei Außenstellplätze, Gartenschuppen
Wohnfläche:	Ca. 126 m <sup>2</sup> (ohne Terrasse)
Nutzung:	Eigennutzung
Objektzustand:	Baujahresbezogen, zufriedenstellend
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (Bauschäden etc.):	7.500,00 €
Sachwert (Verfahrenswert) rd.:	722.000,00 €
<b>Verkehrswert:</b>	<b>722.000,00 €</b>
Zeitwert Kücheneinrichtung rd.:	5.400 € (nicht im Verkehrswert enthalten)

## BESCHREIBUNGEN

### Lage

Bundesland (Landeshauptstadt):	Hessen (Wiesbaden)
Regierungsbezirk:	Darmstadt
Landkreis:	Offenbach
Gemeinde:	Langen
Fläche:	29,12 km <sup>2</sup> (davon 5,57 km <sup>2</sup> bebaute Flächen und 55,1 % Wald)
Höhe:	139 m. ü. NHN
Einwohner*innen	39.988 (Stand 31.12.2022) <sup>1</sup>

Langen verfügt über eine gute Infrastruktur. Es bestehen Verkehrsanbindungen an die A 5 im Westen und an die A 661 im Osten, die über die B 486 verbunden sind. Die Stadt ist Regionalbahnhof und verfügt über eine S-Bahn mit Taktverkehr Richtung Frankfurt und Darmstadt. Zahlreiche Buslinien verkehren nach und innerhalb Langens. Der internationale Flughafen Frankfurt Rhein-Main ist ca. 10 km und der Frankfurt-Egelsbach-Airport etwa 6 km entfernt. In mehreren Gewerbegebieten haben sich namhafte Unternehmen angesiedelt. Die Stadt verfügt über zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Dienstleistungsanbieter und medizinische Versorgungseinrichtungen. Es gibt u.a. fünf Grundschulen, drei weiterführende Schulen und zwei Förderschulen, ein breit gefächertes Angebot der Kleinkindbetreuung und ein breites Kultur- und Freizeitangebot.

Das zu bewertende Objekt befindet sich am südlichen Stadtrand von Langen in dem etwa ab 2015 zwischen Egelsbacher und Darmstädter Straße entstandenen Wohngebiet „Belzborn Ost“. Das Wohngebiet ist durch regionale Buslinien und die Stadtbuslinie an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden. Die überörtliche verkehrliche Verbindung gewährleisten die Südliche Ringstraße und die Darmstädter Straße. Die Altstadt Langens liegt ca. 5 km nördlich, im Nordwesten das Zentrum mit allen wichtigen Einrichtungen und Geschäften des täglichen und besonderen Bedarfs. Bushaltestellen und der nächste Supermarkt befinden sich in der nahen Umgebung. Die innerörtliche Lagequalität ist unter Berücksichtigung der Lage im Stadtgebiet, der Infrastruktur sowie der Immissionen durch den Durchgangsverkehr als mittlere Lage zu bewerten.

### Grundstück

Grundstücksform und Topografie:	Eckgrundstück mit nahezu rechteckiger Form mit überwiegend ebener Oberfläche.
Fläche:	290 m <sup>2</sup>
Straßenart:	Der Carl-Schuhmann-Ring ist eine in beide Richtungen befahrbare, gepflasterte Anliegerstraße. Gehwege und Pkw-Parkmöglichkeiten im Straßenbereich sind nicht vorhanden.
Bebauungsplan:	Das zu bewertende Grundstück Flurstück 1147 liegt im Bereich des Bebauungsplans Nr. 13.A.2 „Wohngebiet Belzborn Ost“, rechtskräftig seit 22.07.2016.

<sup>1</sup> Quelle: Stadt Langen, <https://www.langen.de/de/daten-und-fakten.html>

**Wohnhaus**

Art des Gebäudes:	Reihendhaus, Baujahr 2017; bestehend aus Erdgeschoss (EG), Obergeschoss (OG) und ausgebautem Dachgeschoss (DG).
Konstruktionsart:	Fertighaus in Holzständerbauweise (gemäß Vortrag der Antragsgegnerin, Unterlagen liegen nicht vor), Satteldach mit Ziegeleindeckung
Geschosstreppe:	Holzwangetreppe mit Holzhandlauf
Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung, z.T. als bodentiefe Fenster mit französischem Balkon und Schiebetürelement, Kunststoffrollläden
Türen:	Haustür aus Kunststofftür mit Lichtausschnitten; Zimmertüren aus Holzwerkstoff, Holzwerkstoffzargen
Haustechnische Installationen:	Baujahresbezogene durchschnittliche Installationen
Heizung:	Fußbodenheizung, Fernwärme
Energieausweis:	Ein Energieausweis liegt nicht vor.
Räumliche Aufteilung	
Erdgeschoss:	Wohnen/Essen mit offener Küche, WC, Windfang, Haustechnikraum, Terrasse
Obergeschoss:	Zwei Zimmer, Bad, Flur
Dachgeschoss:	Zwei Zimmer, Flur, Speicher
Ausstattung	
Bodenbeläge:	Laminat, Fliesen (in Holzoptik)
Wandbekleidungen:	Gipskarton gestrichen, z.T. Tapete (OG, DG), Fliesen (Bad, WC)
Deckenbekleidungen:	Überwiegend abgehängte Gipskartondecken, gestrichen, mit Einbaustrahlern
Sanitärobjekte Bad:	Doppel-Waschtisch, WC, Dusche, Badewanne
Sanitärobjekte WC:	Waschtisch, WC
Terrasse	Steinfliesen-Belag
Wohnfläche rd.:	126 m <sup>2</sup> (ohne Terrasse)
Besondere Bauteile:	Nichtzutreffend.
Besondere (techn.) Einrichtungen:	Lüftungsanlage
Kücheneinrichtung:	Küchenzeile (Unterschränke mit Arbeitsplatte und eingebauter Spüle, Hochschrank mit integriertem Backofen sowie Oberschrank.
Bauliche Außenanlagen u.a.:	Ver- und Entsorgungseinrichtungen, befestigte gepflasterte Wege- und Pkw-Stellplatzflächen, Einfriedungen (Doppelstabmattenzaun, Pflanzsteine), Garten-/Geräteschuppen aus Holz
Sonstige Anlagen u.a.:	Z.T. Aufwuchs

## FOTOS



**Foto 1 des SV:** Ansicht von Norden; Carl-Schumann-Ring 2, Hauseingang  
Rotmarkierung d.d. SV



**Foto 2 des SV:** Ansicht von Süden; Carl-Schumann-Ring 2, Rückseite; Rot-  
markierung d.d. SV