

Exposé

Einfamilienhaus

PLZ, Ort	63322 Rödermark
Straße	Am Kreuz 20
Bundesland	Hessen
Auftraggeber	Amtsgericht Langen (Hessen)
Aktenzeichen	7 K 18/28
Gutachter/in	Andac Kinay
Wertermittlungsstichtag	07.02.2025
Qualitätsstichtag	07.02.2025



Marktwert

§ 194 Baugesetzbuch

460.000 €

3.770 €/m² WNfl.

Zusammenfassende Darstellung

Der Bewertungsgegenstand betrifft das Volleigentum an einem 307 m² großen Grundstück (Flurstück 52/50), welches sich in leicht überdurchschnittlicher Lage innerhalb der Stadt Rödermark (Kreis Offenbach), im Stadtteil Ober-Roden, befindet. Auf dem Grundstück befindet sich ein unterkellertes, zweigeschossiges Einfamilienhaus mit einem flach geneigten, nicht ausbaufähigen Dachboden. Das im Jahr 1979 errichtete Gebäude weist eine Wohnfläche von etwa 122 m² auf, basierend auf der vorliegenden Flächenberechnung. Im Untergeschoss sind zusätzliche Nutzflächen von ca. 36 m² vorhanden, zudem gibt es weitere Nutzflächen im Dachboden. Des Weiteren sind auf dem Grundstück eine Einzelgarage sowie ein Pkw-Außenstellplatz vorhanden. Die Marktgängigkeit der zu bewertenden Immobilie wird aufgrund der Lage, des Objektcharakters, der Objektgröße, des Unterhaltungszustandes und vor dem Hintergrund der aktuellen Nachfrage im Rahmen des angesetzten Marktwerts als leicht überdurchschnittlich eingestuft.

Innenaufnahmen waren nicht erwünscht.

Kinay & Partner mbB
Wilhelm-Leuschner-Straße 3
64832 Babenhausen

Tel.: 06073 72 44 244
info@kinay-partner.de
www.kinay-partner.de

Andac Kinay
Immobilienmanager (B.Eng.)
Dipl.- Immobilienökonom (ADI)
CIS HypZert (S) (DIN EN ISO/IEC 17024)
Beratender Ingenieur (IngKH)

Ünal Kinay
Bauingenieur (B.Eng.)
Beratender Ingenieur (IngKH)

Mitgliedschaften / Zertifizierungen



Lagebeschreibung / Lagebeurteilung

Makrolage (Gut)

Geografische Zuordnung

Der Landkreis Offenbach ist eine Gebietskörperschaft mit etwa 365.000 Einwohnern im hessischen Regierungsbezirk Darmstadt. Er liegt zentral im Rhein-Main-Gebiet und gehört zur Stadtregion Frankfurt. Der Landkreis besteht aus 13 Gemeinden und grenzt unmittelbar an die Stadt Frankfurt am Main. Aufgrund dieser Lage sind die Standortbedingungen als ausgesprochen vorteilhaft zu bewerten.

Überregionale Verkehrsanbindung

Durch das Kreisgebiet führen die Bundesautobahnen A 3 Frankfurt-Würzburg und die A 661 Egelsbach-Oberursel, ebenso mehrere Bundesstraßen. Der Flughafen Frankfurt/Main ist in wenigen Kilometern erreichbar.

Mikrolage (Leicht überdurchschnittlich)

Gemeinde / Stadtteil / Straße

Rödermark ist eine Stadt im Landkreis Offenbach, südöstlich von Frankfurt am Main (ca. 21 km) und nordöstlich von Darmstadt (ca. 30 km). Sie besteht aus den fünf Stadtteilen Messenhausen, Ober-Roden, Urberach, Waldacker und Bulau.

Das Bewertungsgrundstück befindet sich innerhalb einer Sackgasse, ca. 1,5 km nördlich des Stadtzentrums von Rödermark im Ortsteil Ober-Roden. Die Zufahrt erfolgt über die Frankfurter Straße in die nach Nordosten abzweigende Straße „Am Kreuz“.

Objektumfeld

Die Umgebungsbebauung besteht überwiegend aus zweigeschossigen Ein-/Zweifamilienhäusern in offener Bauweise, ergänzt durch vereinzelte Mehrfamilienhäuser. Das Bewertungsgrundstück befindet sich in unmittelbarer Nähe der Durchgangsstraßen „Nieder-Röder-Straße“ und „Frankfurter Straße“.

Straßenart / Verkehr

Das Bewertungsgrundstück liegt in einer Sackgasse. Es handelt sich hierbei um eine Anliegerstraße mit geringem Verkehrsaufkommen.

ÖPNV-Anbindung

Rödermark verfügt über zwei Bahnhöfe.

Der Bahnhof Ober-Roden liegt rd. 1,3 km vom Bewertungsobjekt entfernt.

Straßennetz

Das Gesamtgefüge der einzelnen Straßen innerhalb des Verkehrsraums ist als gut zu beurteilen. Durch die Bundesstraße 45 sowie weiteren Bundesstraßen ist Rödermark an das regionale und überregionale Straßennetz angeschlossen.

Parkplatzsituation

Im Umfeld des Bewertungsobjektes stehen straßenbegleitend Pkw-Stellplätze zur Verfügung. Auf dem Bewertungsgrundstück sind ebenfalls Stellplätze vorhanden.

Beurteilung der Standortqualität

Insgesamt handelt es sich um einen für die bewertete Nutzung leicht überdurchschnittlichen Wohnstandort, im gewachsenen Umfeld, mit guter überregionaler Verkehrsanbindung sowie guter Infrastruktur.

Gebäudebeschreibung

Konzeption

Auf dem Grundstück befindet sich ein unterkellertes, zweigeschossiges Einfamilienhaus mit einem flach geneigten, nicht ausbaufähigen Dachboden. Das im Jahr 1979 errichtete Gebäude weist eine Wohnfläche von etwa 122 m² auf, basierend auf der vorliegenden Flächenberechnung. Im Untergeschoss sind zusätzliche Nutzflächen von ca. 36 m² vorhanden, zudem gibt es weitere Nutzflächen im Dachboden. Des Weiteren sind auf dem Grundstück eine Einzelgarage sowie ein Pkw-Außenstellplatz vorhanden.

Konstruktion

Untergeschoss:

Unterkellerungsart:	Vollunterkellerung
Fundamente / Gründung:	Einzel-, Streifen- oder Plattenfundamente

Erd-/Obergeschoss:

Vollgeschosse:	zwei
Umfassungswände:	Massivbauweise
Fassade:	ungedämmte Putzfassade

Dachgeschoss:

Dachform:	Satteldach
Dacheindeckung:	Betondachstein
Dachrinnen / Fallrohre:	vorgehängte Dachrinnen und Fallrohre in Zinkblech

Grundrisskonzept

Untergeschoss:	Waschküche, Heizungsraum, Partyraum, Keller-/Vorratsraum mit ca. 50 m ² Fläche.
Erdgeschoss:	Windfang, WC, Garderobe, Küche, Essbereich, Wohnzimmer, Terrasse mit ca. 55 m ² Fläche.
Obergeschoss:	Flur, Kinderzimmer 1, Kinderzimmer 2, Eltern-Schlafzimmer, Bad, Balkon mit 53 m ² Fläche.
Dachgeschoss:	ungedämmtes Kaltdach. Wird als zusätzlichen Stauraum genutzt.

Ausstattung allgemein

Hauseingangstür:	Aluminiumtür mit Glaseinsatz
Fensterrahmen:	-überwiegend Holzfenster -teilweise Kunststofffenster
Fensterverglasung:	-Doppelverglasung bei den Holzfenstern -Dreifachverglasung bei den Kunststofffenstern

Ausstattung Kellergeschoss

unbeheizte Flächen

Wandbeläge: gestrichen
Bodenbeläge: Fliesen

beheizte Flächen

Wandbeläge: verputzt und gestrichen
Bodenbeläge: Fliesen
Deckenflächen: -tapeziert
-Holzdecke im Büro

Ausstattung WC:
-Toilette, Waschbecken, Dusche
-Wände sind deckenhoch gefliest
-Fliesenboden
-Holzdecke mit eingelassenen Leuchten

Ausstattung Erdgeschoss

Wandbeläge: tapeziert
Bodenbeläge: Textilbelag
Zimmertür: -durchschnittliche Holztüren
-eine Glasinnentür (Durchgang zum Essraum)

Ausstattung WC:
-Toilette, Waschbecken
-Wände sind tapeziert
-Fliesenboden
-Decke mit eingelassenen Leuchten

Küche Ausstattung:
-Einbauküche
-aufgrund des Alters und des Zustandes ohne Wertansatz
-Küchenboden gefliest

Ausstattung Obergeschoss

Wandbeläge: tapeziert
Bodenbeläge: Textilbelag
Deckenflächen: -teilweise tapeziert
-teilweise Holzdecken
Zimmertür: durchschnittliche Holztüren

Ausstattung Bad:
-Toilette, Doppelwaschbecken, Badewanne, Dusche
-Wände sind gefliest
-Fliesenboden
-Decke gestrichen

Technische Gebäudeausrüstung:

Heizungsart:	Gas-Heizung
Fabrikat:	Buderus
Baujahr:	2022
Wärmeverteiler in den Räumen:	Flachheizkörper
Warmwasserversorgung:	über Zentralheizung
Elektroinstallation:	durchschnittliche Ausstattung

Besondere Bauteile Einrichtungen
(nach DIN 276)

-elektrisch betriebene Markise
-Solaranlage (Unterstützung für Warmwasserzubereitung)

Modernisierung

Der Unterhaltungszustand entspricht im Wesentlichen dem ursprünglichen Baujahr. Nach Angaben des Eigentümers wurden in den vergangenen Jahren nachfolgende Maßnahmen am Objekt durchgeführt:

- ca. 1985: Austausch der Glasbausteine im Treppengang zum OG durch doppelverglaste Holzfenster,
- ca. 2010: Renovierung des Fußbodens im Kellerbereich,
- ca. 2010-2015: Entfernung der Schieferverkleidung von der Giebelwand,
- ca. 2020: Austausch der Balkontüren in den beiden Kinderzimmern durch moderne, dreifachverglaste Türen,
- ca. 2022: Austausch der Heizungsanlage,
- ca. 2022: Einbau von Solarmodulen auf dem Dach,
- das Badezimmer im OG wurde aufgrund von Wasserschaden mehrmals renoviert.

Bau- und Unterhaltungszustand

Zum Besichtigungszeitpunkt zeigte sich das Gesamtobjekt in durchschnittlichem Bau- und Unterhaltungszustand.

Reparatur-/Modernisierungsstau (Instandhaltungsstau)

Ohne Anspruch auf Vollständigkeit besteht nach Auskunft im Ortstermin und soweit augenscheinlich feststellbar nachfolgender Reparatur-/Modernisierungsstau (Instandhaltungsstau):

- ungedämmte Fassade,
- Austausch der alten Holzfenster (vereinzelt defekte Fensterisolierung),
- Rissbildung an der Innenwand im OG,
- Wand-, Boden- und Deckenbeläge,
- teilweise nicht mehr moderne Sanitärräume,
- Balkongeländer im OG,
- veraltete Elektro- und Wasserleitungen,
- teilweise Feuchteschäden sowie leichte Schimmelbildung im OG (in den Schlafräumen).

Der Reparaturstau wird durch Wertabschläge in marktgerechter Höhe als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale i.S.v. ImmoWertV berücksichtigt

Nebengebäude

kein Nebengebäude vorhanden

Außenanlagen

Die Freiflächen sind überwiegend befestigt sowie gärtnerisch angelegt.

Pkw-Stellplätze

Außenstellplatz:	1 Stück
Garage	1 Stück

Beurteilung Objektqualität *(Durchschnittlich)*

Insgesamt zeigt sich eine durchschnittliche Gesamtkonzeption mit durchschnittlichen Grundrisslösungen.

Die wirtschaftliche Selbständigkeit ist gegeben.

Flächennachvollzug

Eine Wohnflächenberechnung liegt vor. Die Nutzflächen wurden mithilfe der Messfunktion im PDF-Dokument eigenermittelt. Die Flächen wurden anhand der vorliegenden Grundrisspläne plausibilisiert und für in Ordnung empfunden. Ein örtliches Aufmaß ist nicht vorgenommen worden. Eine Gewähr für die Richtigkeit der Flächenangaben wird nicht gegeben. Im Detail wird auf die in der Anlage befindliche Flächenberechnung verwiesen.

Flächen

Wohnfläche	ca. 122 m ²
Nutzfläche	ca. 36 m ²

Energieausweis

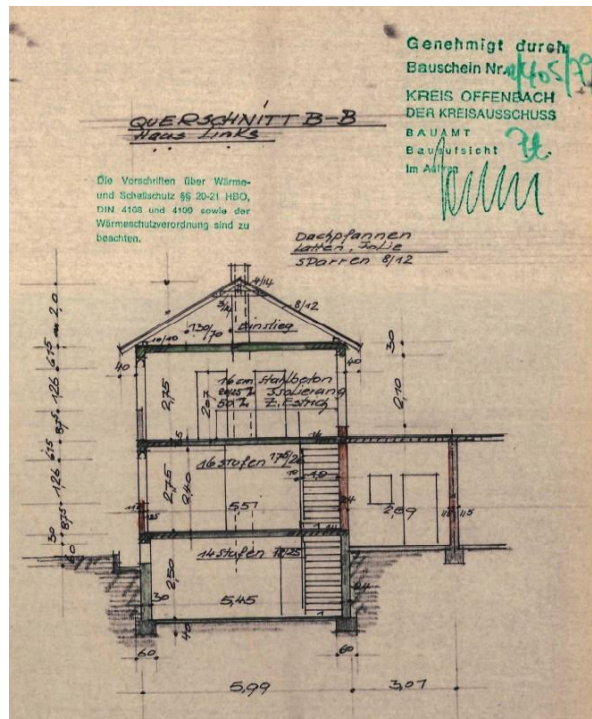
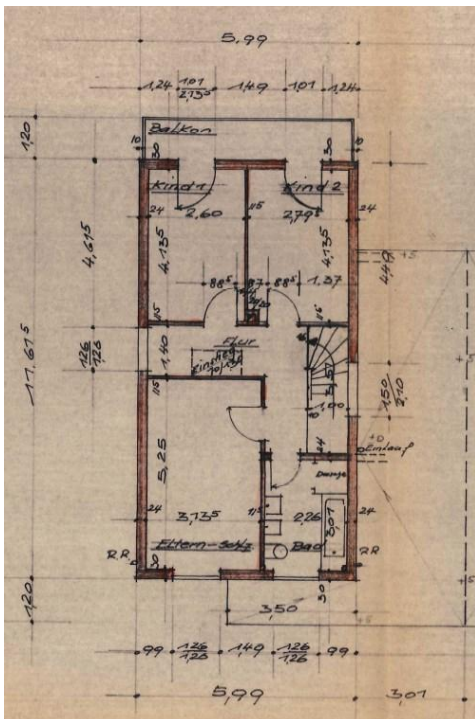
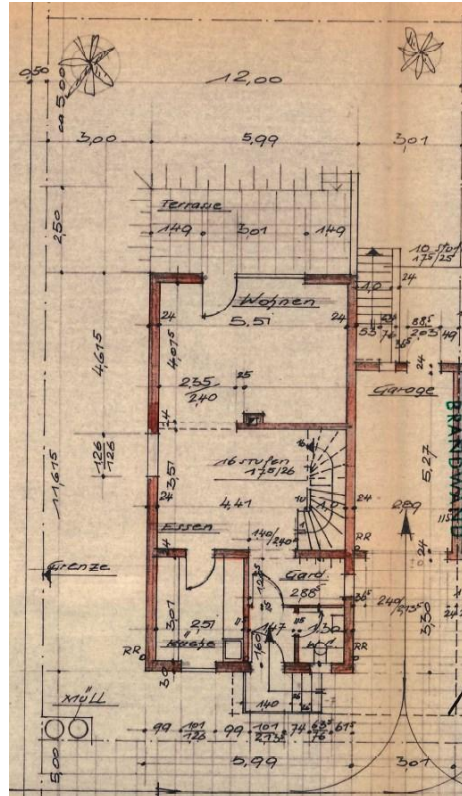
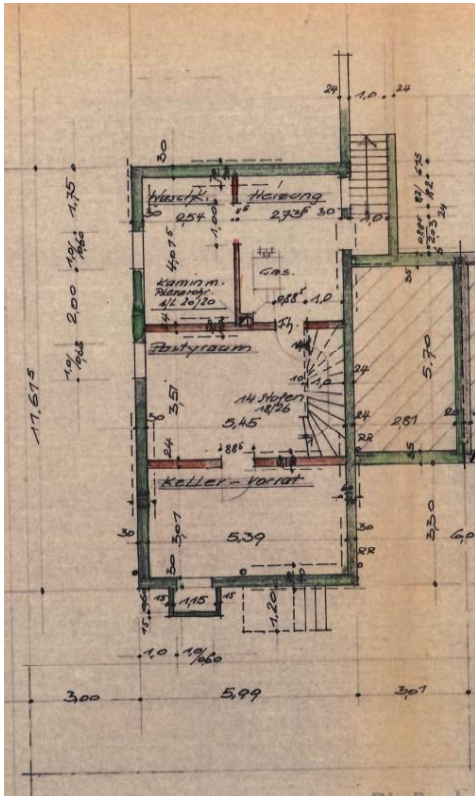
Ein Energieausweis liegt nicht vor. Das Gebäude entspricht nicht den aktuellen energetischen Anforderungen. Da das Baujahr in das Wertermittlungsverfahren wertrelevant eingeht, wird die vorliegende übliche Energieeffizienz ausreichend berücksichtigt

Fotodokumentation





Grundrisspläne



Das vollständige Wertgutachten ist beim Amtsgericht einzusehen. Die vorliegende Kurzdarstellung dient nicht als Ersatz für die Einsichtnahme. Etwaige Rückfragen sind ausschließlich an das Amtsgericht zu richten. Es wird darauf hingewiesen, dass für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben in dieser Kurzdarstellung keine Gewähr übernommen wird.