

Sachverständigenbüro
Dipl.-Ing. Architekt
Andreas Nasedy

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

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

Mail: ny@nasedy.de
Web: www.nasedy.de

Amtsgericht Langen; AZ: 7 K 40/23

16.07.2024



Reihenendhaus (Einfamilienhaus)

Verkehrswert: 412.000,00 EUR

Pkw-Stellplatz

Verkehrswert: 7.800,00 EUR

EXPOSEE

1. Mit einem Einfamilienhaus bebautes Grundstück

eingetragen unter lfd. Nr. 1 im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs von Urberach, Blatt 5461
Flur 1, Flurstück 887/1, Gebäude- und Freifläche, Größe 229 m²
Im Hainloch 6F in 63322 Rödermark

2. Pkw-Stellplatzfläche

eingetragen unter lfd. Nr. 2 im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs von Urberach, Blatt 5461
Flur 1, Flurstück 887/10, Gebäudefläche, Platz, Größe 12 m²
Im Hainloch in 63322 Rödermark

Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag 11.04.2024

KOMPAKTFASSUNGEN

1.

Amtsgericht Langen
AZ: 7 K 40/23

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

Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag:
11.04.2024
(Tag der Ortsbesichtigung)

Nur Außenbesichtigung!



| | |
|--|--|
| Wertermittlungsobjekt: | Mit einem Einfamilienhaus (Reihenendhaus) bebautes Grundstück |
| Adresse: | Im Hainloch 6 F in 63322 Rödermark |
| Lage: | Stadtteil Rödermark-Urberach; Wohngebiet, gute innerörtliche Lagequalität |
| Grundstücksgröße: | 229 m ² |
| Baujahr: | Ca. 1980 |
| Detailangaben: | Einfamilienhauswohnung, Balkon, Terrasse, Garten, Gasheizung, Keller; Wohnfläche ca. 137 m ² (ohne Gewähr!) |
| Objektzustand: | Gemäß äußerem Anschein überwiegend baujahresbezogen, zufriedenstellend |
| Vermietung: | Eigennutzung wird unterstellt. |
| Vorläufiger Verfahrenswert (Sachwert): | 444.867,23 € |
| Abschlag wg. Bauschäden rd.: | 2.400,00 € |
| Sicherheitsabschlag: | 30.000,00 € (da nur Außenbesichtigung möglich) |
| Verfahrenswert (Sachwert) rd.: | 412.000,00 € |
| Verkehrswert (Marktwert) rd.: | 412.000,00 € |
| Zubehör rd.: | 350,00 € (nicht im Verkehrswert enthalten) |

2.

Amtsgericht Langen
AZ: 7 K 40/23

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

Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag:
11.04.2024
(Tag der Ortsbesichtigung)

Nur Außenbesichtigung!



| | |
|----------------------------------|--|
| Wertermittlungsobjekt: | Pkw-Stellplatzfläche |
| Adresse: | Im Hainloch in 63322 Rödermark |
| Lage: | Stadtteil Rödermark-Urberach; Wohngebiet, gute innerörtliche Lage- qualität |
| Grundstücksgröße: | 12 m ² |
| Detailangaben: | Pkw-Außenstellplatz, Belag mit Betonverbundsteinpflaster |
| Vermietung: | Eigennutzung wird unterstellt. |
| Verfahrenswert (Vergleichswert): | 7.800,00 € |
| Verkehrswert (Marktwert): | 7.800,00 € |

BESCHREIBUNGEN

Makrolage

| | |
|--------------------------------|---|
| Bundesland (Landeshauptstadt): | Hessen (Wiesbaden) |
| Regierungsbezirk: | Darmstadt |
| Landkreis: | Offenbach |
| Ort: | Rödermark |
| Einwohner*innen: | 30.075 (Stand 31.12.2023 ¹) |
| Fläche rd.: | 29,99 km ² |
| Höhenlage: | 130 - 200 m ü. NHN |

Rödermark wurde im Zuge der Gemeindereform gegründet und besteht aus den Stadtteilen Ober-Roden, Urberach, Messenhausen, Waldacker und Bulau. Die nördlichen Stadtteile erfüllen vorwiegend Wohnfunktion, die Hauptorte Ober-Roden und Urberach bieten eine vollständige Infrastruktur.

Durch die Bundesstraße 45 ist Rödermark an das überregionale Straßennetz angeschlossen. Die nächsten Autobahnanschlüsse an die A 3 sind rd. zehn Kilometer entfernt. Rödermark verfügt über die Bahnhöfe Rödermark-Ober-Roden, der die S-Bahn-Linie S1 (Rodgaubahn) mit der Dreieichbahn verbindet und an das Frankfurter Nachtbusnetz angeschlossen ist sowie Rödermark-Urberach, der von der Dreieichbahn sowie zwei Buslinien bedient wird.

Innerörtliche Lage

Die zu bewertenden Grundstücke befinden sich in einem Wohngebiet, das zentrumsnah im nördlichen Teil von Urberach liegt. Die Nachbarschaftsbebauung besteht überwiegend aus Reihenhäusern und Mehrfamilienhäusern. In der Umgebung (500 - 800 m Umkreis) sind u.a. der Bahnhof und Bushaltestellen, eine Kindertagesstätte, Arztpraxen sowie Geschäfte des täglichen Bedarfs und gastronomische Angebote. Die innerörtliche Lagequalität ist als gute Wohnlage zu bezeichnen.²

Grundstücke

Flurstück 887/1

Grundstücksform und Topografie: Rechteckige Grundstücksform, überwiegend eben

Erschließung:

Der SV geht davon aus, dass die technische Erschließung des Grundstücks (Ver- und Entsorgungsanschlüsse etc.) über die Straße Im Hainloch erfolgt. Zugang zum Wohnhaus besteht über die vorgelegerten Grundstücke (bauordnungsrechtlich gesicherter Zugang).

Straßenart:

Die Straße Im Hainloch ist eine asphaltierte Anliegerstraße mit Geschwindigkeitsbegrenzung auf 30 km/h. Gehwege sind vorhanden.

Flurstück 887/10

Grundstücksform und Topografie: Rechteckige Grundstücksform, überwiegend eben

Erschließung:

Die Pkw-Stellplatzfläche ist direkt von der Straße Im Hainloch anfahrbar.

¹ <https://roedermark.de/localstorage/leben-in-roedermark>

² <https://www.capital.de/immobilien-kompass/roedermark/urberach>

Wohngebäude

| | |
|------------------------|--|
| Art des Gebäudes: | Einseitig angebautes Einfamilienhaus/Reihenendhaus, bestehend aus Kellergeschoss (KG), Erdgeschoss (EG), Obergeschoss (OG) und zu Wohnzwecken ausgebautem Dachgeschoss (DG). Das Kellergeschoss ist in Teilbereichen zu Wohnzwecken (Mehrzweckraum) ausgebaut. |
| Baujahr: | Ursprungsbaujahr ca. 1980 (gemäß Bauschein, Bauabnahmeschein etc.) |
| Nutzung: | Wohnnutzung (eine Wohneinheit/Einfamilienhauswohnung) |
| Außenansicht: | Fassade verputzt und gestrichen, im Eingangsbereich z.T. Klinkerverkleidung, Balkon, Satteldach |
| Konstruktionsart: | Konventionelle Massivbauweise |
| Fundamente: | Streifenfundamente B 15 |
| Umfassungswände: | Mauerwerk GS 25/GS 50 / HBL 25/50 |
| Innenwände: | V 25, V 50 |
| Geschosdecken: | Stahlbetondecken B 25, bzw. Elementdecken |
| Dach: | Holzkonstruktion mit Betonziegeleindeckung |
| Geschosstreppe: | Systemtreppe mit Holzstufen (gemäß Baubeschreibung, eine Innenbesichtigung war nicht möglich) |
| Hauseingangsbereich: | Stahlbetonmassivtreppe mit Winkelstufen, Natursteinbelag Vordach (Beton) |
| Fenster: | Überwiegend Holzfenster mit Isolierverglasung; überwiegend Kunststoffrollläden, Metallfensterbänke (außen) |
| Hauseingangstür: | Aluelement mit Drahtglasfüllung, integrierter Briefkasten |
| Zimmertüren: | Angaben liegen nicht vor. |
| Elektroinstallationen: | Einfache bis durchschnittliche Elektroinstallationen (Annahme d. SV) |
| Sanitärinstallationen: | Einfache bis durchschnittliche Sanitärinstallationen (Annahme d. SV) |
| Heizungsanlage: | Gasheizung (gem. Bauantrag) |
| Heizkörper: | Angaben liegen nicht vor. |
| Warmwasserbereitung: | Über die Heizungsanlage |

Wohnung

| | |
|-----------------------------|--|
| Räumliche Aufteilung | (Gemäß Grundrissplan) |
| Kellergeschoss: | Kellerräume/Nebenräume, Mehrzweckraum |
| Erdgeschoss: | Wohnzimmer mit Zugang zur Terrasse, Küche, Diele, Windfang, WC |
| Obergeschoss: | Zwei Zimmer mit Zugang zum Balkon, ein Zimmer, Bad, Flur |
| Dachgeschoss: | Zimmer, Bad, Küche, Flur |
| Ausstattung: | Eine Innenbesichtigung war nicht möglich, Angaben liegen nicht vor. |
| Wohnfläche: | Ca. 137 m ² |
| Modernisierungen etc.: | Angaben liegen nicht vor. Gemäß äußerer Inaugenscheinnahme sind keine wertbeeinflussenden Modernisierungsmaßnahmen erkennbar. |
| Bauliche Außenanlagen u.a.: | Ver- und Entsorgungseinrichtungen auf dem Grundstück (Hausanschlüsse), befestigte Wegeflächen (Betonverbundsteinpflaster), Terrassenfläche (Betonwerksteinplatten), Gartenschuppen, Einfriedungen etc. |
| Sonstige Anlagen u.a.: | Z.T. Aufwuchs |

Pkw-Stellplatz

| | |
|-----------------------------|--|
| Art: | Pkw-Stellplatz in Reihung (insgesamt sechs Stellplätze) |
| Bauliche Außenanlagen u.a.: | Befestigte Fläche aus Betonverbundsteinpflaster (Bodenbelag) |
| Sonstige Anlagen u.a.: | Nichtzutreffend. |

FOTOS



Foto des SV: Gebäudeansicht Im Hainloch 6 F; Hauseingangsseite, Ansicht von Nordosten



Foto des SV: Gebäude-Ansicht von Süden, von Flurstück 888; Hausrückseite, Garten