

2. Grundstücksbeschreibung

2.1 Grundstücksdaten

| | | | |
|-------------------------------|---|--------|--------------------|
| Ort: | 65520 Bad Camberg-Schwickershausen | | |
| Straße und Hausnummer: | Zum Grund 6 | | |
| Amtsgericht: | Limburg a.d.Lahn | | |
| Grundbuch von: | Schwickershausen Blatt 388 | | |
| Katasterbezeichnung: | Gemarkung Schwickershausen lfd. Nr. 2 Flur 1 Flurstück 189 | Größe: | 747 m ² |
| Wirtschaftsart: | Hof- und Gebäudefläche | | |

2.2 Tatsächliche Eigenschaften

| | | |
|------------------------------------|----------------|------------|
| Stadt Bad Camberg: | Einwohnerzahl: | ca. 14.300 |
| Stadtteil Schwickershausen: | Einwohnerzahl: | ca. 600 |

2.2.1 Lage des Grundstücks innerhalb des Stadtteils

| | | |
|--------------------------------------|---|------------|
| Lage: | Stadtteilrandlage | |
| Entfernungen: | zum Stadtzentrum von Bad Camberg | ca. 5,0 km |
| | zu einer Hauptstraße: | ca. 80 m |
| | zur nächsten Bushaltestelle: | ca. 400 m |
| | zum Bahnhof Bad Camberg: | ca. 6,0 km |
| | zum ICE Bahnhof Limburg-Süd: | ca. 21 km |
| Verkehrslage des Grundstücks: | gute Verkehrslage | |
| Wohn- und Geschäftslage: | gute Wohnlage, als Geschäftslage nicht geeignet | |
| Nachbarschaft und Umgebung: | Wohnen, Außenbereich | |

2.2.2 Lage des Stadtteils

Landkreis: Limburg - Weilburg

Regierungsbezirk: Gießen

Bundesland: Hessen

**Entfernungen zu zentralen
Orten in der Region:**

| | |
|--------------------------------|-----------|
| zur Kreisstadt Limburg | ca. 24 km |
| zur Landeshauptstadt Wiesbaden | ca. 40 km |
| nach Frankfurt | ca. 60 km |
| nach Gießen | ca. 75 km |
| nach Niedernhausen | ca. 28 km |
| nach Idstein | ca. 18 km |

**# nächster Anschluss
an eine Bundesautobahn:**

A 3 von Frankfurt nach Köln
Anschluss: Bad Camberg ca. 4,0 km

**nächster Anschluss
an eine Bundesstraße:**

B 8 von Limburg nach Königstein
Anschluss: Erbach ca. 3,0 km

2.2.3 Infrastruktur

Es sind alle Geschäfte mit Waren des täglichen Bedarfs sowie Verbrauchermärkte in Bad Camberg vorhanden. Der nächste größeren Einkaufsorte sind Limburg und Idstein.

In Bad Camberg befinden sich Grund-, Haupt- und Realschulen sowie ein Gymnasium. Weitere Gymnasien sind in Limburg vorhanden

In Bad Camberg sind Ärzte, Zahnärzte und Apotheken vorhanden. Die nächsten Krankenhäuser befinden sich in Limburg und Idstein.

In Bad Camberg befinden sich Bankzweigstellen sowie ein Postamt.

2.3 Planungsrechtliche Gegebenheiten

2.3.1 Flächennutzungsplan

Darstellung: W - Wohnbaufläche

2.3.2 Festsetzungen im Bebauungsplan S-502 Plankarte 4-5 „Am großen Graben“

Datum: 1962

Art der baulichen Nutzung: WA – allgemeines Wohngebiet

Zahl der Vollgeschosse: II

Bauweise: offen

sonstige Festsetzungen: Bezüglich weiterer, evtl. Verkehrswert beeinflussender Festsetzungen ist der rechtskräftige Bebauungsplan bei der Stadt Bad Camberg einzusehen.

2.3.3 Bodenordnung

Das zu bewertende Grundstück ist vermutlich derzeit in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

2.3.4 Entwicklungsstufe und Erschließungszustand (Grundstücksqualität)

**Zustand und Entwicklung
von Grund und Boden
gemäß § 3 ImmoWertV21:**

baureifes Land

Erschließungszustand:

voll erschlossen

Erschließungsbeitrag:

Soweit hier bekannt, ist der Zustand des Grundstücks als erschließungsbeitragsfrei zu bewerten. Es kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass noch Beiträge oder Gebühren anfallen können, die nicht bekannt geworden sind. Insofern muss eine Haftung für die Erschließungssituation ausdrücklich ausgeschlossen werden.

2.4 Grundstücksbeschaffenheit

| | |
|---------------------------------------|-----------------------------|
| Topografische Grundstückslage: | ganz leicht hängig |
| Grundstücksform: | rechteckige Grundstücksform |
| Höhenlage zur Straße: | normal |
| Grundstückslage: | Grundstück in Straßenreihe |

2.5 Erschließung

| | |
|--|--|
| Straßenart: | Anliegerstraße (30 km/h-Zone) |
| Verkehrsbelastung: | zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung ohne nennenswerten Verkehr |
| Straßenausbau: | voll ausgebaut, Fahrbahn asphaltiert, beiderseitig gepflasterte Gehwege, keine Parkstreifen oder Parkbuchten, jedoch sind im öffentlichen Straßenraum ausreichende Parkmöglichkeiten vorhanden |
| Straßenbeleuchtung: | einseitig vorhanden |
| Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung: | Strom und Wasser aus öffentlicher Versorgung, Gas nicht vorhanden, Kanalanschluss an öffentliche Entsorgung, Telefonanschluss |

2.6 Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten

| | |
|--------------------------------|--|
| Grenzbebauung: | einseitige Grenzbebauung an Nachbargebäude auf Flurstück 188 |
| Grundstückseinfriedung: | komplett zum Bewertungsgrundstück gehörend |

2.7 Baugrund und Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich)

nicht bekannt, vermutlich gewachsener, normal tragfähiger Baugrund

Es besteht vermutlich keine Gefahr von Grundwasserschäden, Hochwasserschäden oder Bergsenkungsschäden.

Baugrunduntersuchungen wurden im Rahmen dieses Gutachtens nicht durchgeführt.

2.8 Immissionen und störende nachbarliche Betriebe; Altlasten

Immissionen: Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung waren keine Immissionen feststellbar.

Altlasten: Altlasten sind nicht bekannt.

Es wurden keine Bodenuntersuchungen durchgeführt. Bei dieser Wertermittlung werden ungestörte und kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse (Altlastenfreiheit) unterstellt.

2.9 Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

Grundbuchlich gesicherte Belastungen:

In Abteilung II des Grundbuches bestehen folgende, nicht bewertete Eintragungen:

- Verfügungsverbot nach § 21 Abs. 2 Nr. 2 Inso – Insolvenzverfahren
- Zwangsversteigerungsvermerk

Anmerkung:

Schuldverhältnisse, die ggf. im Grundbuch in Abteilung III verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass diese ggf. beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Kaufpreises ausgeglichen bzw. bei Beleihungen berücksichtigt werden.

Nicht eingetragene Lasten und Rechte:

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte sind nach den vorliegenden Erkenntnissen nicht vorhanden. Es wurden vom Sachverständigen diesbezüglich auch keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Das Baulastenverzeichnis enthält keine Eintragung.