

Von der IHK Wiesbaden öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und
unbebauten Grundstücken

**Exposee zu dem
GUTACHTEN**
über den Verkehrswert (Marktwert)
i.S.d. § 194 Baugesetzbuch
für das
**mit einem Einfamilienhaus und einem
Wohn- und Lagergebäude bebaute Grundstück in
65527 Niedernhausen-Oberjosbach, Niederjosbacher Straße 7**



Der Verkehrswert für das mit einem
**Einfamilienhaus und einem
Wohn- und Lagergebäude bebaute Grundstück in
65527 Niedernhausen-Oberjosbach, Niederjosbacher Straße 7**
wurde zum **Stichtag 3. Februar 2025**
ermittelt mit rd.

665.000,00 €

Ansicht des Einfamilienhauses und des Hofgebäudes



Ansicht Hinterhaus



Besichtigung am:	03.02.2025	Besichtigt von:	Dipl.-Ing. Thomas Augustini
------------------	------------	-----------------	-----------------------------

Nutzungsart:	Einfamilienwohnhaus und Hinterhaus als Wohnhaus und Lagergebäude genutzt
Besitzverhältnis:	Volleigentum
Grundstücksgröße:	636 m ²
Mietfläche:	Einfamilienhaus: ca. 104,50 m ² Hinterhaus: Lager Erdgeschoss ca. 97,57 m ² Wohnung im Dachgeschoss ca. 91,07 m ² , Appartement/Büro ca. 15,30 m ²
Anzahl der Räume:	Einfamilienhaus: Erdgeschoss: 3 Zimmer, Küche, Flur Dachgeschoss: 3 Zimmer, Bad, Abstellraum, Flur Hinterhaus: Erdgeschoss: Lager mit 3 versetzten Ebenen Dachgeschoss: 1 separate Einheit mit 1 Zimmer und Duschbad. Wohnung im DG: Wohn- und Esszimmer, 1 Schlafzimmer, Küche, Bad und Hauswirtschaftsraum. Spitzboden mit Schlafzimmer, Duschbad.
Garagen-/Pkw-Stellplatz:	1 Einzelgarage, Stellplätze im Innenhof

Objektbeschreibung:	
Lagermerkmale:	<p>Microlage: Das Bewertungsobjekt befindet sich im Ortsteil 'Oberjosbach', ca. 1,5 km nordöstlich des Ortskerns von Niedernhausen in einem Wohngebiet. Die Umgebungsbebauung zeichnet sich entsprechend der Lage in einem Wohngebiet überwiegend durch wohnwirtschaftlich genutzte Objekte in Form von Ein- und Zweifamilienhäusern in offener Bauweise aus. Der Objektstandort ist aufgrund der Lage an der Niederjosbacher Straße von mittleren Lärmimmissionen geprägt, was unter Berücksichtigung der vorliegenden Objektart einen negativen Standortfaktor darstellt. In einem Umkreis von ca. 2 km um das Bewertungsobjekt sind neben diversen Lebensmittelmärkten auch zahlreiche Restaurants vorhanden. Der periodische Bedarf kann somit in der näheren Umgebung gedeckt werden. Niedernhausen verfügt weiterhin über alle gängigen Schularten und die ärztliche Primärversorgung ist vor Ort ebenfalls gewährleistet. Auch die Deckung des aperiodischen Bedarfs ist zumindest teilweise gegeben, wobei sich ergänzende Einrichtungen im Stadtgebiet von Wiesbaden befinden.</p> <p><u>Verkehrslage:</u> Niedernhausen ist über die Bundesstraße B455 sowie über die Autobahn A3 an das Individualverkehrsnetz angeschlossen. Die vom Objektstandort ausgehend nächstgelegene Auffahrt zur vorgenannten Autobahn liegt rd. 3,7 km südlich (Straßenentfernung) bei der Anschlussstelle 'Wiesbaden/Niedernhausen'. Eine Bushaltestelle befindet sich in fußläufiger Entfernung.</p>

Bauliche Anlagen:	Freistehendes 1-geschossiges <u>Einfamilienhaus</u> , voll unterkellert mit ausgebautem Dachgeschoss in Satteldach. Das Wohnhaus wurde ca. im Jahr 1903 in herkömmlicher Bauweise in Fachwerks-/Mauerwerkskonstruktion errichtet. Modernisierung 1976 – 2014. <u>Hinterhaus</u> mit Lager im Erdgeschoss und im Dachgeschoss mit einer Wohnung sowie einem Appartement/Büro. Die ehemalige Scheune wurde 1975/1976 entkern und bis 2010 ausgebaut und modernisiert.
--------------------------	---

Ausstattung:	<u>Einfamilienhaus</u> : Wohnräume mit Terracotta-Fliesen oder Fertigparkett, Wände verputzt und gestrichen. Sanitärräume mit Fliesenboden und Wände gefliest. Dachflächen mit Betondachsteinen eingedeckt. Fassade mit Rauputz. Kunststofffenster mit Isolierglas. Gas-Brennwertzentralheizung (Baujahr 2022) mit zentraler Warmwasserversorgung. <u>Hinterhaus</u> : Wohnräume mit Fliesen oder Teppichboden im Spitzboden, Wände verputzt und gestrichen. Sanitärräume mit Fliesenboden und Wände gefliest. Dachflächen mit Betondachsteinen eingedeckt. Fassade mit Rauputz. Kunststofffenster mit Isolierglas. Gas-Brennwertzentralheizung (Baujahr 2009) mit zentraler Warmwasserversorgung.
---------------------	---

Immissionen:	Von der an dem Bewertungsgrundstücks vorbeiführenden Niederjosbacher Straße gehen tagsüber und nachts Lärmbelastungen des Anliegerverkehrs der umliegenden Grundstücke und des überörtlichen Durchgangsverkehrs aus.
---------------------	--

Objekteigenschaften:		Planungsrechtliche Gegebenheiten:	
Baujahr:	Vorderhaus ca. 1903 Hinterhaus ca. 1938	Bebauungsplan:	Das Grundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines B-Plans
Sanierung:	Sanierungen und Modernisierungen wurden durchgeführt	GRZ:	vorh. ca. 0,43
Zustand:	Altersbedingt normal abgenutzte Bausubstanz	GFZ:	vorh. ca. 0,61
Instandsetzungsrückstau:	Normaler Unterhaltungs- und Renovierungszustand	Bauliche Nutzung:	Das Grundstück wurde entsprechend der Umgebungsbebauung mit einem Einfamilienwohnhaus einem Hinterhaus und Nebengebäuden bebaut.
Wertbeeinfl. Rechte und Beschränkungen:	Im Grundbuch sind in Abteilung II keine wertbeeinflussenden Rechte und Belastungen vermerkt.	Besondere Festsetzungen:	Nicht bekannt

Marktgegebenheiten:	
Vermietungsmarkt:	Es wird eine normale Vermietbarkeit des Einfamilienwohnhauses und der Wohnung im Dachgeschoss des Hinterhauses unterstellt. Das Lager im Hinterhaus erscheint erschwert vermietbar.
Verwertbarkeit:	Aufgrund der Lage und des baulichen Zustandes ist von einer normalen Verwertbarkeit auszugehen.
Leerstand:	Das Einfamilienhaus und das Lager im Hinterhaus standen zum Wertermittlungstichtag leer und waren nicht vermietet. Die Wohnung im Hinterhaus war bewohnt vermietet.