

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 einer Garage
bebaute Grundstück in
65510 Hünstetten-Beuerbach, Wörsbachstraße 13**



Der Verkehrswert für das mit einem
Einfamilienhaus und einer Garage
bebaute Grundstück in
65510 Hünstetten-Beuerbach, Wörsbachstraße 13
wurde zum Stichtag **2. April 2025**
ermittelt mit rd.

260.000,00 €



Besichtigung am:	02.04.2025	Besichtigt von:	Dipl.-Ing. Thomas Augustini
------------------	------------	-----------------	-----------------------------

Nutzungsart:	Einfamilienwohnhaus und Garage
Besitzverhältnis:	Volleigentum
Grundstücksgröße:	159 m ²
Mietfläche:	Einfamilienhaus: ca. 191,28 m ²
Anzahl der Räume:	<u>Kellergeschoss</u> : 6 Kellerräume, überdachter Austritt <u>Erdgeschoss</u> : 2 Zimmer, Küche, Bad und Flur <u>Obergeschoss</u> : 2 Zimmer, Küche, Bad, WC, Balkon und Flur <u>Dachgeschoss</u> : 3 Zimmer und Flur
Garagen-/Pkw-Stellplatz:	1 Einzelgarage

Objektbeschreibung:	
Lagemeerkmaile:	<p><u>Microlage</u>: Das Bewertungsobjekt befindet sich im Ortskern von 'Beuerbach' in einem Mischgebiet. Die Umgebungsbebauung zeichnet sich entsprechend der Lage in einem Mischgebiet überwiegend durch wohnwirtschaftlich genutzte Objekte in teils offener, teils geschlossener Bauweise aus. Der Objektstandort ist aufgrund der Lage an der Wörsbachstraße von mittleren Lärmimmissionen geprägt, was unter Berücksichtigung der vorliegenden Objektart einen negativen Standortfaktor darstellt.</p> <p>In einem Umkreis von ca. 5 km um das Bewertungsobjekt sind neben diversen Lebensmittelmarkten auch einige Restaurants vorhanden. Der periodische Bedarf kann somit in der weiteren Umgebung aufgrund der größeren Distanzen nur in eingeschränkter Form gedeckt werden. Hünstetten 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 rd. 8 km südöstlich gelegenen Idstein befinden.</p> <p><u>Verkehrslage</u>: Hünstetten ist über die Bundesstraße B8 sowie über die Autobahn A3 an das Individualverkehrsnetz angeschlossen. Die vom Objektstandort ausgehend nächstgelegene Auffahrt zur vorgenannten Autobahn liegt rd. 4 km nordöstlich (Straßenentfernung) bei der Anschlussstelle 'Bad Camberg'. Die Bushaltestelle 'Am Brunnen' befindet sich in der unmittelbaren Umgebung der Liegenschaft und bietet über die hier verkehrenden Busse u.a. weiterführende Verbindungen zu den umliegenden Ortschaften. Anbindungsmöglichkeit an den Schienenverkehr in 'Bad Camberg'.</p>

Bauliche Anlagen:	2-geschossiges Einfamilienhaus, voll unterkellert mit ausgebautem Dachgeschoss in Satteldach. Das Wohnhaus wurde ca. im Jahr 1904 in herkömmlicher Bauweise in Fachwerks-/Mauerwerkskonstruktion errichtet. Modernisierung 2016 – 2018. Das Bewertungsgrundstück wurde vollständig überbaut und grenzt an der Südostseite an ein stark abfallendes Hanggelände.
--------------------------	---

Ausstattung:	Wohnräume mit Laminat, Wände mit Tapeten. Sanitärräume mit Fliesenboden und Wände gefliest. Dachflächen mit Betondachsteinen und Ziegel eingedeckt. Fassade mit Rauputz. Kunststofffenster mit Isolierglas. Gas-Zentralheizung (Baujahr 2020) mit zentraler Warmwasserversorgung. In den Wohnräumen Plattenheizkörper oder Radiatoren. Das Wohnhaus verfügt für die Wohnnutzung über eine baujahrestypische Grundrissgestaltung mit „gefangenen Räumen“ in Teilbereichen. Die Wohnräume in den Etagen sind über ein Treppenhaus und Flure zugänglich.
---------------------	---

Immissionen:	Von der an dem Bewertungsgrundstücks vorbeiführenden Wörsbachstraße gehen Lärmbelastungen des Anlieger- und Durchgangsverkehrs aus.
---------------------	---

Objekteigenschaften:		Planungsrechtliche Gegebenheiten:
Baujahr:	ca. 1904	Bebauungsplan: Das Grundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans.
Sanierung:	2016 bis 2018	GRZ: vorh. ca. 0,89
Zustand:	Das Wohnhaus befindet sich in einem altersbedingt normal abgenutzten Zustand.	GFZ: vorh. ca. 1,77
Instandhaltungsstau	Instandhaltungs- und Renovierungsstau in Teilbereichen des Gebäudes.	Bauliche Nutzung: Das Grundstück wurde mit einem Wohnhaus und einer Garage bebaut.
Wertbeeinfl. Rechte u. Beschränkungen:	Im Grundbuch sind in Abteilung II keine wertbeeinflussenden Rechte und Belastungen vermerkt.	Besondere Festsetzungen: Nicht bekannt

Marktgegebenheiten:	
Vermietungsmarkt:	Es wird eine angemessene Vermietbarkeit des Wohnhauses unterstellt.
Verwertbarkeit:	Aufgrund der Lage, der Ausstattung und des baulichen Zustandes ist von einer erschwerten Verwertbarkeit auszugehen.
Leerstand:	Das Wohnhaus war zum Bewertungsstichtag bewohnt und vermietet.