



E X P O S E E 61 K 11/25		Gewerbeeinheit (Büro) als Teileigentum
Bewertungsgegenstand:		107/355 Miteigentumsanteil an dem Grundstück verbunden mit dem Sondereigentum an dem Teileigentum im Ober- und Dachgeschoss des Hinterhauses, im Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichnet und gelb umrandet
Lage:		Burgeffstraße 8, 65293 Hochheim am Main
Bundesland:		Hessen
Ort:		Hochheim am Main
Zentrumsfunktion:		Mittelzentrum
Überörtliche Anbindung / Entfernungen:		Ca. 150 km (Luftlinie) nordwestlich von Stuttgart Ca. 145 km (Luftlinie) südöstlich von Köln Ca. 25 km (Luftlinie) südwestlich von Frankfurt am Main Ca. 11 km (Luftlinie) südöstlich von Wiesbaden Ca. 6 km (Luftlinie) östlich von Mainz
Innerörtliche Lage:		Rd. 1,5 km (Luftlinie) südlich der Bundesstraße B40 Rd. 1,2 km (Luftlinie) nördlich vom Fluss „Main“ Rd. 0,9 km (Luftlinie) nördlich der Bundesautobahn BAB 671 Rd. 0,3 km (Luftlinie) nordöstlich der Altstadt Hochheim Straßenlage Burgeffstraße
Lageklassifikation:		Mittlere Lage
Grundstücksbezeichnung / Größe:		Gemeinde Hochheim, Gemarkung Hochheim, Flur 41, Flurstück 226/76; 582 m ²
Baulasten:		Keine Eintragungen
Denkmalschutz:		Keine Eintragungen
Altfächenkataster:		Keine Eintragungen
Grundstücksbebauung:		2-geschossiges Vorderhaus mit Teilunterkellerung und Satteldach, 2-geschossiges Hinterhaus mit Satteldach und Gauben, Zwei 2-geschossige Seitengebäude an der östlichen (Lager A) und westlichen (Lager B) Grundstücksgrenze Vier PKW-Stellplätze
Baujahr:		Vorderhaus mit Anbauten ca. 1899, An- / Umbau ca. 1935 Hinterhaus (ehemalige Scheune) ca. 1913
Garagen / Stellplätze:		Auf dem Bewertungsgrundstück sind laut Bauakte 4 PKW-Stellplätze genehmigt. Hiervon sind 3 Stellplätze den 2 Wohnungen zugeordnet, während 1 Stellplatz als Besucherstellplatz für das Büro und den Probierraum nachgewiesen ist (gegenständliches Teileigentum).
Baubeschreibung des gemeinschaftlichen Eigentums:		Dach: Satteldächer Dachpfannendeckung Vorder- und Hinterhaus, Giebelgauben Hinterhaus, Pultdach und Satteldach auf Nebengebäuden Fassade: Putz, gebrochen weißer sowie pastellgelber Anstrich Terrassen: Terrasse im Erdgeschoss und Laubengang im 1. Obergeschoss mit Überdachung Fenster: Weiße Kunststofffenster und Fenstertüren, Metallfensterbänke und Werksteinbänke, Kunststoffrollläden Türen: 1-flügelige Metall-Hauseingangstüren mit Verglasung
Modernisierungen:		Vorderhaus <ul style="list-style-type: none"> Ca. 1995: Erneuerung der Dachdeckung Weitere Modernisierungen nicht bekannt Hinterhaus (ehemalige Scheune) <ul style="list-style-type: none"> Ca. 2023: Teil-/Modernisierung des Innenausbaus (Erneuerung der Bodenbeläge etc.) in der Einheit Nr. 2 Vor ca. 2012: Erneuerung der Gastherme Ca. 1995: Erneuerung der Dachdeckung Ca. 1995: Einbau isolierverglaste Kunststofffenster Ca. 1995: Teil-/Modernisierung der Leitungssysteme



	<ul style="list-style-type: none"> • Ca. 1995: Modernisierung der Bäder
Zustand des gemeinschaftlichen Eigentums:	<ul style="list-style-type: none"> • Keller: nicht besichtigt • Laubengang / Terrasse: -- • Fenster: -- • Haustechnik: --- • Fassade: Verfärbungen, Putzabplatzungen im Sockelbereich <p>Soweit ersichtlich, befindet sich das gemeinschaftliche Eigentum in baujahresadäquatem, durchschnittlich leicht unterdurchschnittlich gepflegtem Zustand.</p>
Endenergiebedarfs-Kennwert:	Kein Energieausweis vorliegend
Baubeschreibung des Sondereigentums:	<p>Teileigentum Die Sondereigentumseinheit besteht laut Aufteilungsplan</p> <ul style="list-style-type: none"> • im Obergeschoss aus einem Probierraum, einem Treppenflur, einem Bad, und einem Abstellraum sowie einem außerhalb der Einheit gelegenen, vorgelagerten Teil des Laubengangs • im Dachgeschoss aus einem Flur, einem WC, einem Büro, zwei Gästezimmern und einer offenen Treppe <p>Abweichend von der Teilungserklärung und der Bauakte wird das Teileigentum wohnwirtschaftlich genutzt. Der Probierraum im Obergeschoss ist in eine Wohnküche umgebaut worden. Vom Dachgeschossbereich des Teileigentums wird über eine interne Raumspartreppe ein teilausgebauter Spitzboden erreicht.</p> <p>Es besteht mittlere Besonnung (Geschosslage, Orientierung), mittlere Belichtung (Geschosslage, Fenstergröße) sowie mittlere natürliche Belüftung und Entlüftung (1- bis 2-seitige Ausrichtung).</p> <p>Heizung: Gaszentralheizung, Warmwasserbereitung zentral</p>
Modernisierungsgrad des Sondereigentums:	Mittlerer Modernisierungsgrad
Zustand des Sondereigentums:	<ul style="list-style-type: none"> • Innenräume: Teilweise nicht fertiggestellte Deckenanschlüsse an der Treppe, defektes Türblatt • Bad: Spülkastengarnitur abmontiert <p>Das Sondereigentum befindet sich in baujahresadäquatem, durchschnittlich gepflegtem Zustand.</p>
Nutzfläche des Sondereigentums:	Ca. 132,00 m ² (NF) (laut Bauakte)
Werte:	Zum 18.06.2025 (Ortsbesichtigung)

Bewertungsobjekt	Markt-anangepasster vorläufiger Ertragswert	Besondere objekt-spezifische Grund-stücksmerkmale	Ertragswert	Zu- / Abschlag zur Rundung	Verkehrswert
Teileigentum Nr. 2	287.907 €	-2.800 €	285.000 €	0 €	285.000 €

Hinweis:	Das Wertgutachten kann beim Amtsgericht Wiesbaden eingesehen werden. Die obige Kurzdarstellung ersetzt nicht die Einsicht in das Wertgutachten. Rückfragen sind ausschließlich an das Amtsgericht zu stellen. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass hinsichtlich der Angaben keine Gewähr für Richtigkeit und Vollständigkeit übernommen wird.
----------	--



Straßenansicht, Blick vom gegenüberliegenden Gehweg
Richtung Nordosten



Hofansicht, Blick vom Gehweg Richtung Norden