



EXPOSEE 61 K 27/23	Einfamilienhaus
Bewertungsgegenstand:	Gebäude- und Freifläche, bebaut mit einem Einfamilienhaus
Lage:	Hauptstraße 69 A, 65396 Walluf
Bundesland:	Hessen
Kreis:	Rheingau-Taunus-Kreis
Ort:	Walluf
Überörtliche Anbindung / Entfernungen:	Rd. 130 km (Luftlinie) südöstlich von Köln Rd. 40 km (Luftlinie) südwestlich von Frankfurt am Main Rd. 30 km (Luftlinie) westlich vom Frankfurter Flughafen Rd. 7 km (Luftlinie) südwestlich von Wiesbaden
Innerörtliche Lage:	Im Ortsbezirk Niederwalluf Rd. 300 m nordwestlich vom Rhein Rd. 150 m südöstlich einer Bahntrasse An der Kreisstraße 638 gelegen
Lageklassifikation:	Mittlere Wohnlage
Grundstücksbezeichnung:	Gemeinde Walluf, Gemarkung Niederwalluf, Flur 11, Flurstück 185/29
Grundstücksgröße:	464 m²
Planungsrecht:	Gemäß der schriftlichen Auskunft der Unteren Bauaufsichtsbehörde Walluf befindet sich das Bewertungsgrundstück im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans „Vorderer Galgengipfel – Johannisfeld, 2. Vereinfachte Änderung“ Planbeschluss: 10.09.2018. Für das Grundstück bestehen gemäß Bebauungsplan die folgenden Festsetzungen: Art der baulichen Nutzung: WA (allgemeines Wohngebiet) Maß der baulichen Nutzung: Grundflächenzahl (GRZ): 0,2 ; vorhandene Grundstücksausnutzung: 0,2 Geschossflächenzahl (GFZ): 0,4 ; vorhandene Grundstücksausnutzung: 0,4 Zahl der Vollgeschosse: II (2-geschossig); vorhandene Zahl: 2-geschossig Bauweise: o (offen); vorhandene Bauweise: offen Denkmalschutz: D Baugrenze Textliche Festsetzungen
Baulasten:	Keine Eintragungen
Denkmalschutz:	Eintragungen vorhanden
Altflächenkataster:	Keine Eintragungen
Grundstücksbebauung:	Einseitig in den Hang gebautes, 2-geschossiges Einfamilienhaus mit Unterkellerung
Baujahr:	Ca. 2012
Garagen / Stellplätze:	Auf dem Bewertungsgrundstück sind laut Bauakte zwei PKW-Stellplätze nachgewiesen (Doppelparker in der Garage). Die Garage ist nicht vorhanden .
Baubeschreibung:	Dach: Walmdach mit dunkelbrauner Dachpfannendeckung Fassade: Glattputz, weißer Anstrich Balkone: massive Bodenplatte, Metallstabgeländer Fenster: weiße Kunststoffenster, teilweise bodentief mit Fenstergitter Türen: 1-flügelige, massive, anthrazitfarbene Hauseingangstür mit verglastem Feld; weiße Kunststoff-Fenstertüren
Zustand:	Keller: stehendes bzw. einlaufendes Wasser (akuter Wasserschaden); Wände schadhaf, mit Putz-Verfärbungen, - Abplatzungen und Auswölbungen; Kellerwände mit Feuchtigkeit

FRANZISKA ROST-WOLF

Dipl.-Ing. Architektin

Von der Architekten- und Stadtplanerkammer Hessen öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken



	<p>Dach: nicht besichtigt Fassade: Längsriss im Bereich Anbau KG (ehem. Garage); Verfärbungen und Verschmutzungen in Teilbereichen Balkone: teilw. großflächige Abplatzungen und Verfärbungen an den Balkonstirnseiten; Haarriss in Balkonunterseite Haustechnik: Rauchmelder im Schlafräum UG nicht vorhanden; Steckdosen im OG teilweise lose Innenräume Untergeschoss: Feuchtigkeit im Wandeckenbereich / Fußboden; Verfärbungen im Wandbereich Innenräume Erdgeschoss: nicht verputzter/nicht tapezierter Bereich in der Küche Innenräume Obergeschoss: Tapete verwölbt im Bereich Anschluss der Giebelwand; Tapete im Fußbodenanschlussbereich teilweise abgerissen; eine Wandfläche im Bereich des Bads offen (defekt); Innenwand sowie Decke teilweise mit losen Kunststofftapeten; Sockelleiste nicht vorhanden; in Teilbereich klaffende Fuge im Bereich Sparren / Dachflächeninnenbekleidung Sonstiges: bauordnungsrechtliche Genehmigungssituation in Teilbereichen abweichend von baulicher und Nutzungssituation (Wintergarten, Wohnraumerweiterung, Stellplätze, Außenanlagen) Soweit ersichtlich, befindet sich das Gebäude in baujahresadäquatem, nicht bzw. nicht wesentlich modernisiertem, durchschnittlich gepflegtem Gesamtzustand mit Bauschäden sowie Instandsetzungsbedarf in Teilbereichen.</p>
Modernisierungen:	Keine
Energieverbrauchs-Kennwert:	Kein Energieausweis vorliegend
Vermietungszustand:	Eigengenutzt
Bruttogrundfläche:	Ca. 240,00 m ²
Wohnfläche:	Ca. 140,00 m²
Werte:	Zum Wertermittlungsstichtag 25.07.2023 (Ortsbesichtigung) Siehe unten stehende Tabelle

Grundbuch von Niederwalluf, Blatt 1658, ffd. Nr.	Bewertungsgegenstand	Größe [m ²]	Bodenwert	Markt-angepasster vorläufiger Sachwert	Besondere objekt-spezifische Grundstücks-merkmale	Sachwert (maßgebliches Verfahren)	Zu-/Abschlag zur Rundung	Verkehrswert
1	Gebäude- und Freifläche	464	236.000 €	841.023 €	-192.000 €	649.000 €	1.000 €	650.000 €

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



Südwest- und Südostfassade, Blick von der Grünfläche im Erdgeschoss Richtung Norden