

Sachverständigenbüro
Dipl.-Ing. Architekt
Andreas Nasedy

Taubenberg 32
D - 65510 Idstein
Fon : 06126 - 2257466
Fax : 06126 - 2257467

Posseltstraße 10a
D - 76227 Karlsruhe
Fon : 0721 - 4764604
Fax : 0721 - 4764605

Mail: ny@nasedy.de
Web: www.nasedy.de

Amtsgericht Wiesbaden; AZ: 61 K 45/24

26.02.2024



**3-Zimmer-Eigentumswohnung
im 1.OG (Erbbaurecht)**

Verkehrswert: 247.000,00 EUR

Exposé

24,16/1.000 Miteigentumsanteil an dem Erbbaurecht
eingetragen im Grundbuch von Flörsheim Blatt 6130
-Wohnungserbbaugrundbuch-

lastend auf dem im Grundbuch von Flörsheim Blatt 5863 eingetragen, **mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück**, Gemarkung Flörsheim, Flur 2, Flurstück 356/2, Hof- und Gebäudefläche, Größe 4.091 m²
Kappellenstraße 30, 65439 Flörsheim

verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 1. Obergeschoss nebst Kellerraum, im Aufteilungsplan jeweils mit Nr. I 4 bezeichnet, sowie mit dem **Sondernutzungsrecht an dem im Aufteilungsplan mit Nr. I 4 bezeichneten Balkon und an den Kfz-Stellplätzen Nr. 1.20 und 1.23**

Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag 07.11.2024

KOMPAKTFASSUNG

Amtsgericht Wiesbaden
AZ: 61 K 45/24

Verkehrswertermittlung i.S.d. §194
BauGB im Zuge eines Zwangsver-
steigerungsverfahrens

Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag:
07.11.2024 (Tag der Ortsbesichti-
gung)

Innen- und Außenbesichtigung



Wertermittlungsobjekt:	24,16 / 1.000 Miteigentumsanteil an dem Erbbaurecht, lastend auf dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück Gemarkung Flörsheim am Main, Flur 2, Flurstück 356/2
Adresse:	Kapellenstraße 30, 65439 Flörsheim
Sondereigentum:	Wohnung Nr. I 4 im 1. Obergeschoss nebst Kellerraum
Detailangaben:	Mehrfamilienhaus Baujahr 1981 Drei-Zimmer-Eigentumswohnung, Wohnfläche rd. 89 m ² , durchschnittliche Ausstattung, Gasetagenheizung
Sondernutzungsrechte:	Balkon Nr. I 4 sowie Kfz-Stellplätze Nr. 1.20 und 1.23
Gemeinschaftliche Einrichtungen:	Wasch- und Trockenraum, Fahrrad- und Kinderwagen-Abstellraum, allgemeiner Abstellraum
Objektzustand:	Zufriedenstellender Allgemeinzustand.
Vermietungssituation:	Eigennutzung
Hausverwaltung:	NUTIA Real Estate, Burgunderring 1 c, 65428 Rüsselsheim
Hausgeld, Rücklage etc.:	Angaben liegen nicht vor!
Erbbauzins für Sondereigentum I 4:	741,16 €/Jahr (Stand 2022); gem. Auskunft aus der Kaufpreissammlung; Amt für Bodenmanagement Limburg a. d. Lahn
Vergleichswert rd.:	247.000,00 €
Verkehrswert:	247.000,00 €

BESCHREIBUNGEN

Lage

Bundesland (Landeshauptstadt):	Hessen (Wiesbaden)
Regierungsbezirk:	Darmstadt
Ort:	Flörsheim am Main Die Stadt Flörsheim am Main im südhessischen Main-Taunus-Kreis liegt zentral im Rhein-Main-Gebiet zwischen Frankfurt am Main (ca. 23 km) und Mainz (ca. 12 km) bzw. Wiesbaden (ca. 16 km). Die Stadt besteht aus den Stadtteilen Flörsheim-Stadtmitte, Weilbach, Wicker und Keramag/Falkenberg.
Einwohner*innen ca.:	21.900 (Stand 12/2022) ¹
Fläche:	22,99 km ²
Höhenlage:	90 m ü. NHN
Infrastruktur:	Es bestehen Anbindungen an die der Autobahnen A66 und A3 sowie S-Bahn- und Busverbindungen nach Frankfurt am Main und Wiesbaden. Flörsheim a.M. verfügt über mehrere Industrie- und Gewerbegebiete. Es bestehen Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen und besonderen Bedarf, verschiedene Schularten und Kindertagesstätten, einige Allgemein- und Facharztpraxen, Therapeuten und Apotheken. Die zu bewertende Eigentumswohnung befindet sich in einem Wohngebiet ortsrandnah im Westen von Flörsheim a. M. Das Wohngebäude wurde auf einem Eckgrundstück errichtet, das an den Straßen Kappellenstraße (Osten), Windthorststraße (Südosten), Adam-Stegerwald-Straße (Süden) und Friedrich-Ebert-Straße (Norden) liegt. Die direkte Nachbarschaftsbebauung besteht im Westen überwiegend aus kleineren Mehrfamilienhäusern und im Osten aus größeren Wohnanlagen, z.T. mit Gewerbeeinheiten. Die Stadtverwaltung ist ca. 1 km entfernt, die nächste Bushaltestelle ist ca. 140 m entfernt. Im Umkreis von 500 m befinden sich eine Grünanlage mit Spielplatz (Gustav-Stresemann-Anlage), Schulen, die Stadthalle, einige Arztpraxen und gastronomische Angebote. Ein größeres Einkaufszentrum liegt ca. 1,1 km nordöstlich. Im weiteren Umkreis ca. 1,5 km entfernt befinden sich die Stadtverwaltung, der Bahnhof und weitere infrastrukturelle Einrichtungen der Stadt. Der Main mit Uferpromenade verläuft ca. 1 km südlich. Die Lagequalität ist unter Berücksichtigung des Umfelds, der Erreichbarkeit, der Versorgung und der Immissionen als mittlere Wohnlage zu bewerten.
Erschließung:	Die technische Erschließung des Grundstücks (Ver- und Entsorgungsanschlüsse etc.) erfolgt über die Kapellenstraße erfolgt. Der Zugang zum Wohnhaus (Hauseingang) und die Zufahrt zu den Kfz-Stellplätzen erfolgt über die Windthorststraße.
Straßenarten:	Die Kapellenstraße, die Windthorststraße, die Adam-Stegerwald- und die Friedrich-Ebert-Straße sind Anliegerstraßen mit Höchstgeschwindigkeit von 30 km/h, z.T. sind sie Fußgängerzone und verkehrsruhiger Bereich (Spielstraße).

¹ Quelle: stadtstatistik.de

Bauliche Anlage

Art des Gebäudes:	7-geschossiges Mehrfamilienwohngebäude, bestehend aus Keller-geschoss (KG), Erdgeschoss (EG), fünf Obergeschossen (1. - 5. OG) und einem Dachgeschoss (DG) als Staffelgeschoss.
Baujahr:	Ca. 1981
Nutzung:	40 Wohneinheiten
Außenansicht:	Fassade verputzt und gestrichen, Laubengänge, vorgebauter Treppenhausbau in Sichtbeton mit Strukturglaselementen, massive Bal-kone (Betonbrüstungen), Dachterrasse, Flachdach
Konstruktionsart:	Massivbauweise
Umfassungs- und Innenwände:	Massiv / Beton (Annahme des SV, Angaben liegen nicht vor)
Geschossdecken:	Massivdecken (Annahme des SV, Angaben liegen nicht vor)
Dach:	Flachdach mit Abdichtung
Hauseingang und Treppenhaus:	Gepflasterter ebenerdiger Hauseingang, Hauseingangstür mit Licht-ausschnitt, Seitenteile mit Lichtausschnitten, an der Vorderseite mit Briefkastenanlagen; Klingel- und Gegensprechanlage, Überdachung aus Stahl-Glas-Konstruktion Treppenhaus mit Personenaufzug
Geschosstreppen:	Massiv, Stahlbeton mit Natursteinbelag
Laubengänge:	Die Erschließung der Wohnungen erfolgt über Laubengänge an der Gebäudevorderseite (Hauseingangsseite), Böden beschichtet, Be-tonbrüstungen
Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung; Rollläden
Wohnungstüren:	Metalltüren, Metallzargen
Innentüren:	Glatte Holzwerkstofftüren (Wohnung Nr. I 4)
Elektroinstallationen:	Durchschnittliche Elektroinstallationen
Sanitärinstallationen:	Durchschnittliche Sanitärinstallationen
Heizungsanlage:	Gasetagenheizung (Fabr. Vaillant) (Wohnung Nr. I 4)
Heizkörper (Wohnung Nr. I 4):	Kompaktheizkörper mit Thermostatventilen, Handtuchheizkörper
Warmwasserbereitung:	Über die Heizungsanlage Ein Energieausweis liegt nicht vor.
Gemeinschaftliche Einrichtungen:	Wasch- und Trockenraum, allgemeiner Abstellraum, Fahrrad- und Kinderwagenraum

**Sondereigentum -
Wohnung Nr. I 4**

Wohnungsart/-typ:	3-Zimmer-Wohnung mit Bad, WC und Balkon
Lage im Gebäude:	1. Obergeschoss Mitte rechts
Grundrissgestaltung:	Zweckmäßiger Grundriss
Besonnung/Belichtung/Belüftung:	Überwiegend normal über ausreichend dimensionierte Fensterflächen, jedoch Bad und WC innenliegende Räume.
Bodenbeläge:	Laminat, Fliesen
Wandbekleidungen:	Verputzt und gestrichen, Raufasertapete gestrichen, z.T. Fliesen
Deckenbekleidungen:	Raufasertapete gestrichen, im Wohnzimmer abgehängte Decke mit Einbaustrahlern
Sanitärobjekte Bad:	Waschtisch mit Unterschrank, Badewanne, WC mit Einbauspülkasten
Sanitärobjekte WC:	Waschbecken, WC mit Einbauspülkasten
Balkon:	Fliesenbelag
Kellerraum	Der Kellerraum konnte nicht besichtigt werden. Ein schadensfreier Zustand wird unterstellt. Sollte sich diese Vorgabe ändern, wäre das Gutachten ggf. anzupassen.
Modernisierungen etc. des Sondereigentums:	In Teilbereichen erfolgten kleine Modernisierungsmaßnahmen, u.a. Erneuerung der Etagenheizung ca. 2021 (gem. Angabe des Schuldners), Erneuerung von Raumbooberflächen etc.
Wohnfläche:	rd. 89 m ²
Sondernutzungsrechte:	Balkon Nr. I 4 (s.o.) Kfz-Stellplätze Nr. 1.20 und 1.23 im Freien (auf befestigter Oberfläche)
Bauschäden, Instandhaltungsstau etc.	Nicht erkennbar.
Hausverwaltung nach WEG:	NUTIA Real Estate, Burgunderring 1 c, 65428 Rüsselsheim
Hausgeld, Rücklage etc.	Angaben liegen nicht vor.

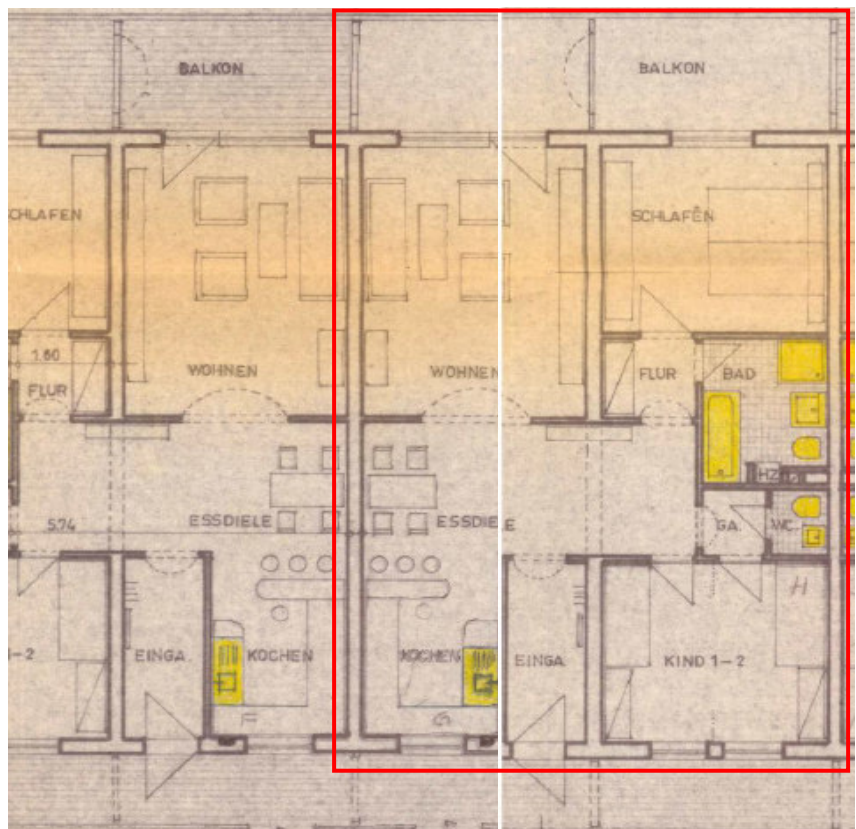
Verkehrswert

Wertermittlungsverfahren:	Vergleichswertverfahren
Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 BauGB zum Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag 07.11.2024:	247.000,00 € (in Worten: zweihundertsiebenundvierzigtausend Euro)

Foto und Grundriss



Foto des SV: Gebäudeansicht von Nordosten; **Detail Wohnung Nr. I 4**
Roteintragung durch den SV



Grundriss 1. – 5. Obergeschoss und EG (Auszug/Ausschnitt ohne Maßstab);
Detail Wohnung wie Nr. I 4; Quelle: Bauakte; Roteintragung durch den SV