

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 mit Garage bebaute Grundstück in
65239 Hochheim am Main, Frankfurter Straße 68



Der Verkehrswert des mit einem
Einfamilienhaus und einer Garage bebauten Grundstücks
wurde zum Wertermittlungsstichtag
22. April 2025 ermittelt mit

rd. **495.000,00 €**

Adresse:	65239 Hochheim, Frankfurter Straße 68
Ansicht des Wohnhauses	Rückansicht Wohnhaus und Ansicht Garagergebäude
	

Besichtigung am:	22. April 2025	Besichtigt von:	Dipl.-Ing. Thomas Augustini
-------------------------	----------------	------------------------	-----------------------------

Nutzungsart:	Einfamilienhaus und Garage
Besitzverhältnis:	Volleigentum
Grundstücksgröße:	1.391 m ²
Wohnfläche:	ca. 149,10 m²
Anzahl der Räume:	<u>Kellergeschoss:</u> 4 ausgebaute Kellerräume, Küche, Bad, WC, Heizungskeller und Tanklagerraum, 1 Keller, Flur <u>Erdgeschoss:</u> Wohnzimmer mit offener Diele, 3 Zimmer, Küche, Bad, WC, Flur, Windfang und Terrasse
Garage;Pkw-Stellplatz:	1 Garage und 4 Pkw-Außenstellplätze

Objektbeschreibung:	
Lagermerkmale:	<p>Ortslage: Das Bewertungsobjekt befindet sich ca. 900 m nordöstlich des Stadtzentrums von Hochheim in einem Gewerbegebiet. Die Umgebungsbebauung zeichnet sich entsprechend der Lage in einem Gewerbegebiet überwiegend durch gewerblich genutzte Objekte in Form einer Autoreparaturwerkstatt, einem Hotelgebäude und Einzelhandelsmärkten in offener Bauweise aus. Weiterhin wurde in einem angrenzenden Wohngebiet die Bebauung mit 2-geschossigen Wohnhäusern vollzogen.</p> <p>Der Objektstandort ist von Lärmimmissionen des An- und Abflugverkehrs des Frankfurter Flughafens geprägt, was unter Berücksichtigung der vorliegenden Objektart einen negativen Standortfaktor darstellt.</p> <p>Als Mittelzentrum profitiert Hochheim von einer guten Versorgungsinfrastruktur. In einem Umkreis von ca. 500 m um das Bewertungsobjekt sind neben diversen Lebensmittelmärkten auch Restaurants vorhanden. Der periodische Bedarf kann somit in der fußläufig erreichbaren Umgebung gedeckt werden.</p> <p>Verkehrslage: Hochheim ist über die Bundesstraßen B40, B519 und B43 sowie über die Autobahnen A671, A60 und A66 an das Individualverkehrsnetz angeschlossen. Die vom Objektstandort ausgehend nächstgelegene Auffahrt zur vorgenannten Autobahn A671 liegt rd. 2,4 km westlich (Straßenentfernung) bei der stadteigenen Anschlussstelle 'Hochheim-Süd'. Das Autobahndreieck 'Mainspitz-Dreieck' ist innerhalb weniger Fahrminuten erreichbar. Die Bushaltestelle 'Frankfurter Straße' befindet sich in der unmittelbaren Umgebung der Liegenschaft.</p>

Bauliche Anlagen:	Freistehendes 1-geschossiges Wohnhaus. Das Gebäude verfügt über ein Satteldach und ist voll unterkellert. Das Dach wurde mit glasierten Tonziegeln eingedeckt. Die Fassade wurde mit einem Wärmedämmverbundsystem gedämmt. Das Gebäude wurde im Jahr 1974 in herkömmlicher Massivbauweise in Mauerwerk-/Stahlbetonkonstruktion errichtet und hat im Erdgeschoss eine zweckmäßige Grundrissgestaltung sowie eine überwiegend zeitgemäße Ausstattung. Der Zugang zu dem Haus und die Zufahrt erfolgt von der Frankfurter Straße über eine separate Zufahrt.
Ausstattung:	Die Räume des Wohnhauses sind über die im Erdgeschoss gelegene Diele zu begehen. Die Wohn- und Schlafräume sind mit Fliesenböden oder Laminat ausgestattet und wurden mit Rauhfaser tapeziert. Küche mit Fliesenboden und Fliesenspiegel im Bereich der Küchenzeile. Im Erdgeschoss befindet sich ein Bad und ein WC. In dem für Wohnzwecke genutzten Bereich des Kellergeschosses wurde ein Bad eingebaut. Die Sanitärräume verfügen über einen Fliesenboden und die Wände wurden in unterschiedlicher Höhe gefliest. Die Beheizung erfolgt über eine im Kellergeschoss eingebaute Öl-Zentralheizung. Es besteht eine zentrale Warmwasserversorgung über einen Boiler. Kunststofffenster mit Isolierverglasung.
Immissionen:	Von der im Bereich des Bewertungsgrundstücks vorbeiführenden Frankfurter Straße gehen tagsüber und nachts vergleichsweise normale Lärm- und Abgasbelastungen des innerstädtischen Verkehrs aus. Das Grundstück wird durch die Emissionen des An- und Abflugverkehrs des Frankfurter Flughafens beeinträchtigt.

Objekteigenschaften:		Planungsrechtliche Gegebenheiten:	
Baujahr:	ca. 1974	Bebauungsplan:	Für den Bereich des Bewertungsobjekts existiert kein rechtskräftiger Bebauungsplan
Sanierung:	Es wurden Modernisierungen durchgeführt.	GRZ:	vorh. ca. 0,19
Zustand:	Das Gebäude befindet sich in einem dem Baujahr entsprechenden abgenutzten Zustand.	GFZ:	vorh. ca. 0,14
Instandhaltungszustand:	Die Wohnung im Erdgeschoss hat einen normalen Renovierungs- und Unterhaltungszustand. Restausbauarbeiten im Kellergeschoss erforderlich.	Bauliche Nutzung:	Das Grundstück ist mit einem Einfamilienhaus und einer Garage bebaut.
Wertbeeinfl. Lasten und Beschränkungen:	Im Grundbuch ist ein Recht zur Duldung einer Abwasserleitung vermerkt.	Besondere Festsetzungen:	Nicht bekannt.

Marktgegebenheiten:	
Vermietungsmarkt:	Das Einfamilienhaus erscheint nachhaltig vermietbar.
Verwertbarkeit:	Eine Verwertung erscheint unter Berücksichtigung der immissionsbelasteten Lage in einem Gewerbegebiet, der Ausstattung, der Grundrissgestaltung und der Infrastruktur zu einem angemessenen Kaufpreis möglich.
Leerstand:	Das Wohnhaus wurde zum Wertermittlungstichtag von dem Eigentümer bewohnt.