

**CHRISTIAN ANGERSBACH**  
**Dipl.-Ing. Architekt und Dipl.-Ing. Bauwesen**  
 Mitglied der Architektenkammer Hessen

Von der Industrie- und Handelskammer Frankfurt am Main  
 öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für  
 Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken  
 und Schäden an Gebäuden

61348 Bad Homburg, Heuchelheimer Straße 14  
 Tel. (06172) 303424      Fax (06172) 935695  
 Info@Angersbach.online   www.Angersbach.online

## **WERTGUTACHTEN**

zur Feststellung des derzeitigen Markt- /Verkehrswertes

für das Objekt: **Zweifamilien-Wohnhaus  
mit Doppelgarage**

Straße und Hausnummer: **Berliner Straße 2**

Ort: **61194 Niddatal-Assenheim**



Auftraggeber: Amtsgericht Friedberg / Hessen,  
 63 K 10/25, Zwangsversteigerungssache zur Aufhebung der Gemeinschaft  
 betr. das im Grundbuch von Assenheim Blatt 2458 unter lfd.  
 Nr. 1 eingetragene Grundstück

Zweck des Gutachtens: Zwangsversteigerung

Wertermittlungsstichtag: 19.08.2025 (Besichtigung)

Qualitätsstichtag: 19.08.2025

Derzeitiger MARKT- /VERKEHRSWERT: € 460.000,-

**Anmerkung:**

**Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben im Gutachten übernimmt der Ersteller keine Gewähr.**

**Eine Verwendung der Daten ist nur zur persönlichen Kenntnisnahme gestattet.**

**Eine Verwendung des Gutachtens durch Dritte ist nicht gestattet. Änderungen am Gutachten behält sich der Ersteller des Gutachtens ausdrücklich vor!**

## 1. Inhaltsverzeichnis:

	Seite
1. Allgemeine Angaben	1
2. Objektbezogene Arbeitsunterlagen	2
3. Grundbuchdaten	2
4. Grundstücksbeschreibung	3
5. Beschreibung der baulichen Anlagen	3-7
6. Wertermittlung	8-17
7. Besondere Bemerkungen	18
<b>Anlagen:</b>	
1. Brutto-Grundfläche, Grund- und wertrelevante Geschossflächenzahl	
2. Wohn- und Nutzfläche	
3. Baulastenauskunft	
4. Straßenkartenausschnitt	
5. Flurkartenausschnitt	
6. Baupläne	
7. Fotos	

## 2. Objektbezogene Arbeitsunterlagen:

- Auftragsschreiben vom 22.07.2025 nebst Anlagen (Grundbuchauszug, Baulastenauskunft, Beschlüsse);
- Notizen und Kopien aus der Bauakte des Bauaufsichtsamtes des Wetteraukreises;
- Notizen zu Angaben des Stadtplanungsamtes und des Gutachterausschusses des Wetteraukreises;
- Bauakte der Eigentümer;
- Notizen, Aufmaß, Fotos des Unterzeichners vom Ortstermin.

## 3. Grundbuchdaten:

### Grundstückseigentümer:

\*\*\*

### Grundbuch von Assenheim (beim Amtsgericht Friedberg / Hessen)

Blatt 2458	Gemarkung Assenheim	Flur 3
Flurstück 363	Wirtschaftsart u. Lage - Gebäude- und Freifläche, Berliner Straße 2 -	Größe 683 m <sup>2</sup>

Grundstücksgröße, insgesamt =

683 m<sup>2</sup>

### Eintragungen in Abt. II:

Lfd. Nr. 1: Ist gelöscht;

Lfd. Nr. 2: Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft (Amtsgericht Friedberg, 63 K 10/25) vom 19.03.2025.

#### **4. Beschreibung des Grundstücks:**

##### **4.1 Lage (Ortsangaben, Wohn- und Geschäftslage, Verkehrslage, Entfernung):**

Das Grundstück liegt im südlichen Gebiet der Kernstadt von Niddatal, im Stadtteil „Assenheim“, zwischen „Berliner Straße“ und der Straße „Am Viehtrieb“, in allgemein guter Wohnlage.

In der Umgebung befinden sich vornehmlich freistehende Ein- und Zweifamilien-Wohnhäuser zu 1 - 2 Vollgeschossen in Gartengrundstücken, sowie ein Kinderspielplatz neben dem Grundstück.

Die nächste Omnibushaltestelle ist in ca. 6 Gehminuten zu erreichen. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind in ca. 15 Geh- bzw. 5 Fahrminuten erreichbar. Fahrtzeit in die Kreisstadt Friedberg ca. 15 Minuten, zum nächsten Autobahnanschluss ca. 15 Minuten, in die Innenstadt von Frankfurt am Main ca. 30 Minuten und zum Flughafen ca. 35 Minuten. Kindergärten und Grundschule sind in Assenheim vorhanden, weiterführende Schulen in Assenheim und Friedberg. Spaziergehmöglichkeiten auf Feldwegen, die am nahegelegenen Bebauungsrand beginnen.

Wirtschaftliche Daten von Niddatal (Internetrecherche):

Einwohnerzahl: ca. 10.000;

Arbeitslosenquote: ca. 4,6 % (Kreis);

Kaufkraftindex: ca. 105,1 (rd. 5 % über dem Bundesdurchschnitt);

Bevölkerungsentwicklungsprognose bis zum Jahr 2035: - 5 %.

##### **4.2 Grundstück (Zuschnitt, Nivellement, Boden, Oberfläche, Straßenausbau, Leitungen, Erschließungskosten):**

Ein Flurkartenausschnitt im Maßstab 1:500 ist dem Gutachten beigefügt (vgl. Anl. 5).

Das Reihengrundstück ist trapezartig geschnitten und grenzt im Norden mit ca. 21,50 m an die „Berliner Straße“ und im Südosten mit ca. 30,50 m an die Straße „Am Viehtrieb“. Das Grundstück ist im Mittel ca. 24,50 m breit sowie ca. 28 m tief. Höhenlage des Grundstücks zu den beiden angrenzenden Straßen normal. Das Gelände ist annähernd eben.

Beide an das Grundstück angrenzenden Straßen sind jeweils mit beidseitigen Bürgersteigen ausgebaut und endgültig fertiggestellt.

Alle notwendigen Ver- und Entsorgungsleitungen befinden sich in der „Berliner Straße“.

Für die Liegenschaft lag dem Unterzeichner keine Erschließungsbeitragsbescheinigung vor.

Es wird in diesem Gutachten davon ausgegangen, dass die Straßen im Sinne der §§ 127 ff. BauGB endgültig hergestellt sind. Somit wird das Grundstück zum Wertermittlungstichtag als erschließungsbeitragsfrei angesehen. Die Rechte der Stadt aufgrund der Vorschriften der §§ 123 ff. BauGB hinsichtlich weiterer Erschließungsanlagen bleiben dabei unberührt.

##### **4.3 Bauliche Nutzung (vorh./zul. Bebauung, ggf. Baulisten, ggf. Denkmalschutz, ggf. Stellplatzverpflichtungen):**

Nach Angaben des Bauamtes der Stadt Niddatal liegt das Grundstück im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans-Nr. A2 „In den Litzelgärten“ vom 15.02.1965.

Der B-Plan gibt für das Grundstück folgendes Planungsrecht vor:

WA = Allgemeines Wohngebiet;

II max. = maximal 2 Vollgeschosse;

500 m<sup>2</sup> = Mindestgröße der Grundstücke;

5 m = Mindestabstand der Gebäude zu beiden Straßen;

GRZ = 0,4 (Grundflächenzahl);

GFZ = 0,7 (Geschossflächenzahl).

Im Baulistenverzeichnis bestehe nach schriftlicher Auskunft des Bauaufsichtsamtes des Wetteraukreises vom 26.03.2025 keine belastende Baulast für das Grundstück (vgl. Anl. 3).

#### **5. Beschreibung der baulichen Anlagen:**

##### **5.1 Übersicht über die vorhandenen Gebäude aus beigefügter Flurkarte:**

Gebäude	Grundfläche	Baujahr
a) Zweifamilien-Wohnhaus	ca. 120 m <sup>2</sup>	ca. 1967 - 1968
b) Doppelgarage	49 m <sup>2</sup>	1967 - 1968

## **5.2 Einteilung der Gebäude:**

### **a) Freistehendes Zweifamilien-Wohnhaus, bestehend aus:**

KG: Hobbyraum, Hauswirtschaftsraum, Fahrradraum mit Außentür, Waschküche, Abstellraum, Flur;

EG: Hauseingang; 1 Wohnung zu Wohnzimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Arbeitsraum ( $\frac{1}{2}$  Zimmer, da weniger als 10 m<sup>2</sup>), Bad/WC, Diele, Flur, Terrasse und Dachterrasse (über Garage);

OG: 1 Wohnung zu Wohnzimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Arbeitsraum ( $\frac{1}{2}$  Zimmer, da weniger als 10 m<sup>2</sup>), Küche, Bad/WC, Diele, Flur, Balkon; darüber Dachboden und Satteldach.

### **b) Einseitig angebaute Doppelgarage, bestehend aus:**

UG: 2 Garagen; darüber Flachdach mit Dachterrasse.

## **5.3 Bauliche Beschaffenheit:**

### **5.3.1 Konstruktion / Fassade:**

Fundamente: zu a + b) Stahlbeton, Streifenfundamente;

Ansichtsflächen: zu a + b) Kratzputzflächen, Zementputzsockel, Kunststein-Fensterbänke;

Verkleidung: zu a) Holzbrettschalung an den Dachüberständen;

Decke über Keller und übrige Geschossdecken: zu a) Massivdecken mit schwimmendem Estrich im EG und OG, ohne Dämmung im DG;

Umfassungswände: zu a) Mauerwerkswände, Hohlblöcke (d = 30 cm);  
zu b) Stahlbeton bzw. Mauerwerkswände, KSL-Steine (d = 24 cm);

Zwischenwände: zu a + b) Mauerwerkswände, tragende Wände aus Hohlblöcke (d = 24 cm), leichte Trennwände aus Mauerzementsteinen (d = 11,5 cm);

Dachstuhl: zu a) Holzkonstruktion, Satteldach;  
zu b) Stahlbetondecke, Flachdach;

Dacheindeckung: zu a) Ton-Dachziegel auf Lattung und beschichteter Bitumenpappe, Dachentwässerung aus Kupferblech;  
zu b) Flachdachabdichtung mit Dachentwässerung aus Zinkblech.

### **5.3.2 Innere Ausstattung:**

Treppen: zu a) einschiebbare Holzleiter zum Dachboden;

Geschosstreppe: zu a) Stahlbetontreppen mit Betonwerksteinplattenbelag und Stabstahl-Brüstungsgeländer;

Fußböden in Wohnräumen: zu a) Teppichboden bzw. Belag entfernt;

Fußböden im Keller: zu a) Teppichboden, Fliesen, Zementestrich;

Fußböden in Küche und Badezimmer: zu a) Fliesenbodenbeläge, zum Teil ohne Belag;

Fenster:	zu a)	Kunststofffenster mit Isolierglas (Baujahr vorwiegend ca. 80er Jahre, zum Teil ca. 1997, ca. 2011), Naturstein-Fensterbänke, Betonfertigteile mit Einfachverglasung (Treppenhaus);
Innentüren:	zu a)	naturfurnierte Holztüren (leichte Türen), z. T. mit Glasausschnitten, in Stahlzargen;
Außentür/Hauseingang:	zu a)	Holzkonstruktion (Hauseingangstür), Kunststoff- / Glaskonstruktion (Kelleraußentür);
	zu b)	Alu-Deckensektionaltor mit elektromechanischem Torantrieb;
Rollläden:	zu a)	Kunststoff-Rollläden, zum Teil mit elektromechanischem Antrieb (Wohnzimmer EG);
Küchen:	zu a)	Anschlüsse für Wasser, Abwasser, Elektroherd;
Bad/WC im EG:	zu a)	eingebaute emaillierte Stahlblechbadewanne, Waschbecken, wandhängendes Tiefspül-WC mit Unter-Putz-Spülkasten;
Bad/WC im OG:	zu a)	eingebaute Acryl-Badewanne, Waschbecken, wandhängendes Tiefspül-WC mit Unter-Putz-Spülkasten;
Dusche/WC im KG:	zu a)	eingebaute Eckduschwanne mit Kabine, Waschbecken, wandhängendes Tiefspül-WC mit Unter-Putz-Spülkasten;
Wandbekleidung:	zu a)	Putz, Tapeten im EG, im OG keine Tapeten, bereichsweise Nut- und Federbrettschalung;
	zu b)	Putz und Anstrich;
Platten in den Bädern:	zu a)	Wände ringsum raumhoch gefliest;
Platten in den Küchen:	zu a)	bereichsweise Fliesenspiegel;
Sonstige Anstriche:	zu a)	Lackierung / Lasierung auf Holzwerk, Lackierung auf Metall;
Elektro:	zu a)	einfache Ausstattung (Klingelanlage), Elektrozähler- und Verteilerschrank Bj. 2000, Außenbeleuchtung;
	zu b)	einfache Grundausstattung;
Heizung:	zu a)	Elektro-Nachtspeicheröfen, zentrale Brauchwassererwärmung mit 2 Elektroboilern im KG.

### 5.3.3 Sonstige Einrichtungen:

- zu a) Eingangstreppe;
- zu a) Vordach am Hauseingang;
- zu a) Kellerlichtschacht;
- zu a) Kelleraußentreppe;
- zu a) Terrasse am EG;
- zu a) Balkonanlage;
- zu a) einzelne wohnraumartig ausgebauten Kellerräume (Dusche/WC, Hobbyraum, Hauswirtschaftsraum);
- zu b) Dachterrasse mit Brüstungsgeländer als Stahl-/Holzkonstruktion.

Belichtung und Belüftung: Gut, keine innenliegenden Nassräume.

### **5.3.4 Außenanlagen:**

Hausanschlüsse:	Wasser, Abwasser, elektrischer Strom, Telefon;
Straßeneinfriedung:	Stützmauer mit Klinkerverkleidung (Eingangsseite), Stahl-Mattenzaun (Gartenseite);
Grenzeinfriedung:	Maschendrahtzaun, Stahlmattenzaun;
Hof- und Wegebefestigungen:	Betonsteinpflaster;
Sonstiges:	Gartenanlage mit Teich und Zisterne.

### **5.4 Bauzustand (Schäden, Reparatur- und Fertigstellungskosten):**

Folgender Reparaturbedarf wurde festgestellt:

Maßnahmen	Geschätzte Kosten bzw. angemessene Rücklagen für mittelfristige Maßnahmen (€)	Geschätzte Werterhöhung (Abschlag „NEU für ALT“) bei Durchführung der Maßnahmen (€)
- Schönheitsreparaturen für einen Neubezug (Maler- und Tapezierarbeiten)	30.000,-	30.000,-
- Erneuerung von Bodenbelägen	20.000,-	10.000,-
- Sanierung der Feuchteschäden im KG und der Garage (Abdichtung, Drainage, Kellerlichtschacht, Türschwelle Kelleraußentür)	30.000,-	15.000,-
- Herstellung einer Wärmedämmung auf der Decke über OG	15.000,-	7.500,-
- Sanierung der Elektroinstallation	25.000,-	12.500,-
- Sanierung der Gartenanlage	15.000,-	7.500,-
- Renovierung Garage und KG	15.000,-	7.500,-
- Erneuerung des Terrassenbelags	5.000,-	2.500,-
- Sanierung der Dachterrasse	10.000,-	5.000,-
- sonstige Kleinreparaturen, Wartungs- und Pflegearbeiten für einen Neubezug	5.000,-	2.500,-
Zwischensumme	170.000,-	100.000,-
<u>Zuschlag für:</u> Bauregie, Mietausfall, Reinigungsarbeiten in Verbindung mit der Durchführung der Arbeiten: 10,0 %	17.000,-	10.000,-
Instandsetzungsabschlag bzw. Wertverbesserungszuschlag bei Durchführung der Maßnahmen, jeweils geschätzt:	187.000,-	110.000,-
Marktabsschlag für den Reparaturstau	€ (187.000,- ./ 110.000,-) = € 77.000,-	

#### **Anmerkungen:**

- Vorstehend angegebene Instandsetzungskosten wurden überschlägig geschätzt und sind als grober Anhaltswert anzusehen. Genauere Kosten wären erst nach konkreten Mengenermittlungen, weiteren Untersuchungen (wie Bauteilöffnungen), Ausschreibungen, Verhandlungen mit Firmen, Vergabe und Abrechnung zu ermitteln. Zudem hängen die Kosten von der Wahl der Materialien, der Art der Durchführung, der gewählten Firmen, dem Geschick der Handwerker u.a. ab, so dass die tatsächlich anfallenden Kosten höher oder niedriger als vorgenannte Kosten ausfallen können.
- Die angegebenen Werterhöhungen stellen eine Verbesserung im Vergleich zu einem normal instand gehaltenen Objekt dar.
- Die Übereinstimmung der Bauausführung mit den erhaltenen Bauplänen, der Baugenehmigung und der Bauleitplanung wurde nicht eingehend überprüft. Bei der Wertermittlung wird die formelle und materielle Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen unterstellt.
- Die Standsicherheit wurde nicht überprüft, ebenso nicht die Funktionsfähigkeit technischer Anlagen (Heizung, Sanitär, Elektrik), auch nicht bewegliche Bauteile (wie Fenster, Türen, Rollläden), sowie der Wärme-, Schall- und Brandschutz nicht.

## **5.5 Gesamteindruck (Beurteilung d. Gebäude/Grundrisse/Ausstattung/Baustoffe), Vermietbarkeit und Verkäuflichkeit:**

Nach Durchführung der unter Ziff. 5.4 aufgeführten Reparaturen leicht überdurchschnittliche Gesamtzustand.

Allgemein zweckmäßig geschnittene Grundrisse. Die Wohnzimmer, die Terrasse, der Balkon, die Kinderzimmer und die Küchen sind nach Süden zum Garten gelegen. Die Schlafzimmer und die beiden Arbeitsräume liegen nach Norden zur Straße und die Bäder nach Osten.

Allgemein mittlere Gesamtausstattung.

Allgemein solide Bauweise (Mauerwerkswände, Massivdecken, Holz-Dachstuhl mit Tonziegeln eingedeckt, Stahlbetontreppe).

Wärmedämmende Baustoffe (Isolierglasfenster, Rollläden, schwimmender Estrich, 30 cm dickes Außenmauerwerk).

Ein Energieausweis lag nicht vor.

Lichte Höhen: KG ca. 2,14 m;  
EG ca. 2,38 m;  
OG ca. 2,40 m.

Lichte Türhöhen: ca. 1,92 m.

Die lichten Höhen in den Wohnungen sind unterdurchschnittlich niedrig (üblich ca. 2,50 m) die lichten Türhöhen ebenso (üblich 1,98 m).

Die Vermietbar- und Verkäuflichkeit zu angemessenen Preisen wird als gegeben angesehen.

## **5.6 Zusammenstellung der Ergebnisse aus Berechnungen der Anlagen 1 und 2:**

Brutto-Grundfläche (Sachwertrichtlinie)	- Wohnhaus -	481,52 m <sup>2</sup>
	- Doppelgarage -	49,28 m <sup>2</sup>
Wohnflächen (Wohnflächenverordnung)		203,05 m <sup>2</sup>
Wohnraumartige Nutzflächen (DIN 283/62)	- KG -	19,54 m <sup>2</sup>
GRZ – Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO/90)		0,2
WGFZ - wertrelevante Geschossflächenzahl (ImmoWertA 2023)		0,4
Anzahl vorhandener Pkw-Stellplätze	- Garagen -	2 Stk.
	- Vorplatz -	2 Stk.

## **6. Wertermittlung:**

### **6.1 Wahl der Wertermittlungsverfahren:**

Bei dem Objekt handelt es sich um ein Zweifamilien-Wohnhaus, dessen Verkehrswert sich maßgeblich am Sachwert orientiert. Hierfür wird der Sachwert ermittelt.

Als weitere Anhaltswerte werden der Ertragswert und der Vergleichswert ermittelt.

Bei der Sach-, Ertrags- und Vergleichswertermittlung wird jeweils ein durchschnittlicher Erhaltungszustand zugrundegelegt. Anschließend wird von den jeweiligen vorläufigen Sach-, Ertrags- und Vergleichswerten der Reparaturbedarf in marktwertbeeinflussender Größe in Abzug gebracht.

### **6.2 Beschreibung der Marktsituation:**

Derzeit werden vergleichbare Objekte zu Preisen zwischen € 1.650,-/m<sup>2</sup> bis € 4.050,-/m<sup>2</sup>, bezogen auf die Wohnfläche, angeboten, im Mittel um € 2.800,-/m<sup>2</sup>.

Nach Marktbeobachtungen des Unterzeichners werden die Angebotspreise noch leicht heruntergehandelt.

Der durchschnittliche Kaufpreis für Ein- und Zweifamilien-Wohnhäuser in Niddatal habe nach Angaben im Immobilienmarktbericht 2024 des Amtes für Bodenmanagement Büdingen in den Jahren 2022 - 2024 € 3.150,-/m<sup>2</sup> betragen. Die Vergleichsobjekte waren im Mittel Baujahr 1988 und hatten im Durchschnitt 150 m<sup>2</sup> Wohnfläche.

### **6.3 Bodenwert:**

Der Gutachterausschuss des Wetteraukreises gibt für die Bodenrichtwertzone, in der das Grundstück liegt, einen Bodenrichtwert von € 300,-/m<sup>2</sup> an, für den unbebauten Zustand, bezogen auf eine Grundstücksfläche von 550 m<sup>2</sup>, inkl. Erschließungskosten (Stand 01.01.2024).

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens, einer Zone, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Die Bodenrichtwerte werden alle 2 Jahre durch Gutachterausschüsse neu ermittelt. Individuelle Eigenschaften des Grundstücks werden durch Zu- und Abschläge berücksichtigt.

Ausgangswert ist der Bodenrichtwert, mit = € 300,-/m<sup>2</sup>

#### Zuschläge für:

- die Süd-Ausrichtung des Grundstücks, Zuschlag hierfür, gemäß den Vergaben in der Fachliteratur „Verkehrswert-ermittlungen von Grundstücken, Kleiber, Bundesanzeiger-verlag, 2023“:  
5,0 % aus € 300,-/m<sup>2</sup> = + € 15,-/m<sup>2</sup>
- die unterdurchschnittliche Grundstückstiefe von weniger als 30 m (28 m), Zuschlag hierfür, gemäß den Umrechnungskoeffizienten für Grundstückstiefen im GuG-Sachverständigenkalender 2025:  
2,0 % aus € 315,-/m<sup>2</sup> = + € 6,-/m<sup>2</sup>

#### Abschläge für:

- die überdurchschnittliche Grundstücksfläche von mehr als 550 m<sup>2</sup> (683 m<sup>2</sup>), Abschlag hierfür, gemäß den Umrechnungskoeffizienten für Grundstücksflächen im Immobilienmarktbericht 2025 des Amtes für Bodenmanagement Büdingen:  
4,2 % aus € 321,-/m<sup>2</sup> = - € 13,-/m<sup>2</sup>
- |                                             |   |                              |
|---------------------------------------------|---|------------------------------|
| Objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert | = | € <u>308,-/m<sup>2</sup></u> |
|---------------------------------------------|---|------------------------------|

#### Bebautes Grundstück:

683 m <sup>2</sup> netto fertig erschlossen zu € 308,-/m <sup>2</sup>	=	€ <u>210.350,-</u>
-----------------------------------------------------------------------	---	--------------------

Bodenwert insgesamt, fertig erschlossen	=	€ <u>210.350,-</u>
-----------------------------------------	---	--------------------

## 6.4 Ermittlung des Sachwertes:

Für die Sachwertermittlung werden für die baulichen Anlagen die Normalherstellungskosten nach NHK 2010 ermittelt. Hierbei wird die Standardstufe mit einbezogen.

Für das Alter wird eine lineare Wertminderung vorgenommen. Für die Wertminderung wegen des Alters wird das ermittelte fiktive Alter, das sich aus der Differenz zwischen der üblichen wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer und der ermittelten wirtschaftlichen Restnutzungsdauer ergibt, zugrundegelegt. Die voraussichtlich übliche wirtschaftliche Restnutzungsdauer bestimmt sich nach dem Modernisierungsgrad.

Gebäudetyp: 1.12 (Wohnhaus; Zuschlagsfaktor: 1,05 für Zweifamilien-Wohnhäuser);  
14.1.4 (Garage).

### Ermittlung der Standardstufe:

Bauteil	Standardstufe	Wägungsanteil (%)	Gesamt
Außenwände	2	23	0,46
Dach	2,5	15	0,38
Fenster/Außentüren	2,5	11	0,28
Innenwände/-türen	2,5	11	0,28
Decken und Treppen	3	11	0,33
Fußböden	3	5	0,15
Sanitäranlagen	2,5	9	0,23
Heizung	2,5	9	0,23
Sonstige technische Ausstattungen	2,5	6	0,15
Standardstufe (im Mittel):			2,5

### Ermittlung des Modernisierungsgrades:

Modernisierungselemente	Punkte	max. Punkte
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	0	4
Modernisierung der Fenster und Außentüren	1	2
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	1	2
Modernisierung der Heizungsanlage	1	2
Wärmedämmung der Außenwände	0	4
Modernisierung von Bädern	1	2
Modernisierung des Innenausbau, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	0	2
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	0	2
Gesamt	4	20

Modernisierungspunkte: 4 (kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung)

Übliche wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer (GND): **70 Jahre** (gemäß Sachwertmodell Hessen)

Tatsächliches Baujahr: **ca. 1968**

Tatsächliches Alter: **57 Jahre** (2025 ./ 1968)

Relatives Alter: 57 Jahre (Alter) / 70 Jahre (GND) x 100 = **81 % > 40 %**

Voraussichtliche wirtschaftliche Restnutzungsdauer (RND):  $RND = 0,7300 \times \frac{57^2}{70} - 1,5770 \times 57 + 1,1133 \times 70 = \mathbf{22 \text{ Jahre}}$

Fiktives Alter: 70 Jahre (GND) ./ 22 Jahre (RND) = **48 Jahre**

Fiktives Baujahr: 2025 ./ 48 Jahre (fiktives Alter) = **1977**

Derzeitiger Baupreis - Index 1,886 (bezogen auf das Jahr 2010 = 1,0).

Ermittlung der Normalherstellungskosten (inkl. Baunebenkosten):

a) Zweifamilien-Wohnhaus:

481,52 m <sup>2</sup> BGF x € 683,-/m <sup>2</sup> x 1,886 x 1,05	=	€	651.300,-
-------------------------------------------------------------------	---	---	-----------

Zulagen für:

- Eingangstreppe / Vordach, psch	=	+	€	10.000,-
- Balkon, psch	=	+	€	7.500,-
- Terrasse, psch	=	+	€	5.000,-
- Kelleraußentreppe, psch	=	+	€	10.000,-
- Kellerlichtschacht, psch	=	+	€	3.000,-
- wohnraumartige Ausbauten KG, psch	=	+	€	15.000,-

b) Garage:

49,28 m <sup>2</sup> BGF x € 485,-/m <sup>2</sup> x 1,886	=	+	€	45.100,-
-----------------------------------------------------------	---	---	---	----------

Zulagen für:

- Dachterrasse, psch	=	+	€	10.000,-
----------------------	---	---	---	----------

Zwischensumme

=	€	756.900,-
---	---	-----------

Wertminderung wegen Alters:

68,6 % aus € 756.900,-	=	-	€	519.250,-
------------------------	---	---	---	-----------

c) Zeitwert der Außenanlagen:

- Hausanschlüsse, psch	=	+	€	5.000,-
- Hof- und Wegebefestigungen, psch	=	+	€	10.000,-
- Einfriedungen, psch	=	+	€	10.000,-
- Gartenanlage mit Zisterne und Teich, psch	=	+	€	5.000,-

Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen

=	€	267.650,-
---	---	-----------

hinzu Bodenwert aus Ziff. 6.3

=	+	€	210.350,-
---	---	---	-----------

Vorläufiger Sachwert

=	€	478.000,-
---	---	-----------

zuzüglich Zuschlag zur Anpassung an die Marktlage, gemäß den Sachwertfaktoren im Immobilienmarktbericht 2025 des Amtes für Bodenmanagement Büdingen:

4,0 % aus € 478.000,-	=	+	€	19.100,-
-----------------------	---	---	---	----------

Marktangepasster vorläufiger Sachwert

=	€	497.100,-
---	---	-----------

Nachstehend werden die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (BOG) durch Zu- bzw. Abschläge berücksichtigt:

Abschlag für:

- den Reparaturstau, geschätzter Marktabschlag hierfür, gem. Ziff. 5.4, psch	=	-	€	77.000,-
------------------------------------------------------------------------------	---	---	---	----------

Sachwert

=	€	420.100,-
---	---	-----------

## 6.5 Ermittlung des Ertragswertes:

### 6.5.1 Ermittlung der marktüblich erzielbaren Nettomiete und ggf. der Differenz zu derzeitigen Mieterrägen:

Zur Ertragswertermittlung wird die marktüblich erzielbare Nettomiete ermittelt und der derzeitigen Nettomiete gegenübergestellt.

Die marktübliche Nettomiete wird basierend auf den vom Unterzeichner im Immobilienmarktbericht 2025 des Amtes für Bodenmanagement Büdingen, in der Mietpreissammlung des Unterzeichners und im Internet unter „www.Immobilienscout24.de“ recherchierten Mieten für ähnliche Objekte ermittelt. Diese betragen zwischen € 9,-/m<sup>2</sup>/Mon. bis € 10,-/m<sup>2</sup>/Mon., im Mittel um € 9,50/m<sup>2</sup>/Mon. für vergleichbare Wohnungen.

Etwaige Mehr- oder Mindereinnahmen aus bestehenden Mietverträgen werden durch entsprechende Zu- und Abschläge am Verkehrswert (Ziff. 6.6) berücksichtigt.

**Das Objekt ist von \*\*\* bewohnt.**

Mieteinheit	Bj. *) ca.	Wohn-/ Nutzfläche m <sup>2</sup>	derzeitige Nettomiete		marktübliche Nettomiete	
			pro m <sup>2</sup>	€	pro m <sup>2</sup>	€
<b>a) Zweifamilien- Wohnhaus:</b> - Wohnung EG - Wohnung OG - wohnraumartige Nutzräume KG	1977 1977 1977	109,68 93,37 (19,54)	- - -	- - -	9,57 9,64 psch	1.050,- 900,- 100,-
<b>b) Doppelgarage mit Vorplatz:</b>	-	-	-	-	2 x 50,-	100,-
<b>Gesamt:</b>		203,05	-	-	-	2.150,-

marktübliche Jahresnettomierte  
(im sog. „Normalzustand“) = € 25.800,-

**Anmerkung:**

\*) Fiktives Baujahr

## **6.5.2 Ermittlung der vom Eigentümer zu tragenden marktüblichen Bewirtschaftungskosten:**

Die unter Ziffer 6.5.1 angegebene marktübliche Nettomiete beinhaltet kein Entgelt für Betriebskosten (im Sinne der Betriebskostenverordnung), da diese derzeit und im Rahmen einer ordnungsgem. Bewirtschaftung - die dem Ertragswertverfahren zugrunde liegt - der/die Mieter als Umlagen trägt/tragen.

Zu den Betriebskosten gehören insbesondere die Kosten für:

Heizung, Warmwasserversorgung, Müllabfuhr, Grundsteuer, Straßenreinigung, Gebäudeversicherung, Haftpflichtversicherung, Schornsteinfeger, Aufzug (ohne Reparaturkosten), Gemeinschaftsanstelle, Strom für Gemeinschaftsanlagen, Hauswart, Hausreinigung, Gartenpflege, Wasserversorgung und Entwässerung, Gebühren für Kabelfernsehen.

Vorstehende marktübliche Nettomiete und nachstehende Instandhaltungspauschale beinhalten weiter, dass der/die Mieter - ebenso im Rahmen einer ordnungsgem. Bewirtschaftung - vertraglich verpflichtet ist/sind, die Kosten für Schönheitsreparaturen und kleine Instandhaltungen in den Mieträumen zu tragen.

Im Nachstehenden werden die beim Eigentümer anfallenden, nicht umlegbaren Bewirtschaftungskosten in Anlehnung an die Vorgaben in der „ImmoWertV 2021“ und den „GuG-Sachverständigenkalender 2025“ ermittelt.

Derzeitiger Verbraucherpreisindex: 1,222 (2020 = 1,0)

* Verwaltung psch	=	€	365,-
* Instandhaltung und Rücklagen 13,2 % aus € 25.800,- (d.s. rd. € 14,30/m <sup>2</sup> Wohn- und wohnraumartige Nutzfl./Jahr + € 108,-/Garage/Jahr)	=	+	€ 3.406,-
* Mietausfallwagnis 2,0 % aus € 25.800,-	=	+	€ 516,-
Summe der vom Eigentümer zu tragenden marktüblichen Bewirtschaftungskosten pro Jahr	=	€	<u>4.287,-</u>

(Das sind 16,6 % der marktüblichen Jahresnettomiete)

### **6.5.3 Ermittlung des maßgebenden Liegenschaftszinssatzes:**

Das Amt für Bodenmanagement Büdingen, dem der Gutachterausschuss des Wetteraukreises zugeordnet ist, gibt in seinem Immobilienmarktbericht 2025 für Ein- und Zweifamilienwohnhäuser in Gebieten mit einem Bodenrichtwert von € 300,-/m<sup>2</sup> einen durchschnittlichen Liegenschaftszinssatz von 1,6 % an.

Hier für die zu bewertende Liegenschaft wird der maßgebende Liegenschaftszinssatz aufgrund ihrer wertbildenden Merkmale (Art, Lage, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit) wie folgt geschätzt:  
Ausgangswert ist der Liegenschaftszinssatz aus dem  
Immobilienmarktbericht 2025, mit = 1,6 %  
Marktanpassung für:  
. /.

objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz = 1,6 %

### **6.5.4 Berechnung des Ertragswertes:**

marktübliche Jahresnettomiete aus Ziff. 6.5.1	=	€	25.800,-
abzgl. der vom Eigentümer zu tragenden			
marktüblichen Bewirtschaftungskosten aus Ziff. 6.5.2	=	-	<u>€ 4.287,-</u>
marktüblicher Jahresreinertrag des bebauten Grundstücks	=	€	21.513,-
abzgl. der Bodenwertverzinsung			
€ 210.350,- x 1,6 % Liegenschaftszinssatz	=	-	<u>€ 3.366,-</u>
Reinertragsanteil der baulichen Anlagen	=	€	18.147,-

Der Kapitalisierungsfaktor bei einer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen von 22 Jahren und 1,6 % Liegenschaftszinssatz beträgt: 18,42

Ertragswert der baulichen Anlagen (Kapitalisierungsfaktor x Reinertragsanteil der baul. Anlagen)	=	€	334.250,-
18,42 x € 18.147,-			
zuzüglich Bodenwert aus Ziff. 6.3	=	+	<u>€ 210.350,-</u>
Marktangepasster vorläufiger Ertragswert	=	€	544.600,-

Nachstehend werden die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (BOG) durch Zu- bzw. Abschläge berücksichtigt:

<u>Abschlag für:</u>			
- den Reparaturstau, geschätzter Marktabsschlag hierfür, gem. Ziff. 5.4, psch	=	-	<u>€ 77.000,-</u>
Ertragswert	=	€	<u>467.600,-</u>

## **6.6 Vergleichswertermittlung:**

### **6.6.1 Indirekter Vergleichswert:**

Im Immobilienmarktbericht 2025 des Amtes für Bodenmanagement Büdingen ist für Ein- und Zweifamilien-Wohnhäuser im Marktbereich 4, zu dem Niddatal gehört, mit Baujahr 1977 (fiktives Baujahr), in Gebieten mit einem Bodenrichtwert von € 300,-/m<sup>2</sup>, einer Grundstücksgröße von 683 m<sup>2</sup> und einer Wohnfläche von 203 m<sup>2</sup> ein Vergleichsfaktor von € 2.673,-/m<sup>2</sup>, bezogen auf die Wohnfläche, angegeben, bezogen auf Kaufpreise der Jahre 2022 - 8/2024.

Nachstehend wird der Vergleichswert wie folgt geschätzt:

$$\begin{array}{rcl}
 203,05 \text{ m}^2 \text{ Wohnfläche x € 2.673,-/m}^2 & = & € \quad 542.750,- \\
 + \quad 19,54 \text{ m}^2 \text{ wohnraumartige Nutzfläche KG x € 1.337,-/m}^2 & = & + \quad € \quad 26.100,-
 \end{array}$$

Nachstehend werden die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (BOG) durch Zu- bzw. Abschläge berücksichtigt:

Abschlag für:

$$\begin{array}{rcl}
 \text{- den Reparaturstau, geschätzter Marktabschlag hierfür,} & = & - \quad € \quad 77.000,- \\
 \text{gem. Ziff. 5.4, psch} & & \\
 \text{- die leicht gefallenen Kaufpreise seit den Jahren} & & \\
 \text{2022 - 8/2024, auf die sich der Vergleichsfaktor bezieht,} & & \\
 \text{geschätzter Marktzuschlag hierfür, in Anlehnung an die} & & \\
 \text{Vorgaben im Internetportal „www.Immobilienscout24.de“:} & & \\
 0,5 \% \text{ aus € 568.850,-} & = & - \quad € \quad 2.850,- \\
 \hline
 \end{array}$$

$$\text{Vergleichswert} \quad = \quad € \quad \underline{\underline{489.000,-}}$$

## 6.6.2 Direktes Vergleichswert:

Nachstehend werden 10 Vergleichsobjekte (Zweifamilienhäuser) und 1 Einfamilienhaus aufgeführt, die in den letzten 2 Jahren in Niddatal und Umgebung verkauft wurden:

Datum	Ort	Straße	Bau-jahr (fikt. Bj.)	Boden-richt-wert (€/m <sup>2</sup> )	Kauf-preis pro m <sup>2</sup> Wohn-fläche	Quali-täts-anpas-sung, ge-schätzt	Preis-ver-änder-ung seit Kauf	Ver-gleichs-wert (€/m <sup>2</sup> )
01/2024	Niddatal-Assenheim	Schöne Aussicht	1966	230,-	2.652,-	1,2	1,03	3.278,-
02/2024	Niddatal-Ilbenstadt	Gartenstr.	1965 (1973)	310,-	1.717,-	1,2	1,04	2.143,-
01/2024	Friedberg-Ossenheim	Höhenstr.	1965	245,-	1.771,-	1,2	1,01	2.146,-
07/2024	Niddatal-Assenheim	Freiherr-vom-Stein-Str.	1967	280,-	2.250,-	1,1	1,04	2.574,-
09/2024	Niddatal-Assenheim	EFH Am Viehtrieb	1968	300,-	2.800,-	1,0	1,03	2.884,-
12/2024	Florstadt-Nieder-Florst.	Siedlungsstr.	1964	200,-	1.944,-	1,5	1,03	3.003,-
11/2024	Friedberg-Bruchenbrücken	Klausenstr.	1963	300,-	2.007,-	1,0	1,01	2.027,-
06/2023	Friedberg-Bruchenbrücken	Bertolt-Brecht-Str.	1961	300,-	3.000,-	1,0	0,97	2.910,-
03/2023	Niddatal-Assenheim	Schlesienring	1962	300,-	3.105,-	0,9	0,98	2.739,-
11/2023	Wöllstadt Nieder-Wöllstadt	Taunusstr.	1962	310,-	2.843,-	1,0	1,01	2.871,-
06/2023	Niddatal-Kaichen	Ilbenstädter Straße	1968	140,-	1.418,-	2,0	1,00	2.836,-
Mittelwert								2.674,-

Nachstehend wird der Vergleichswert wie folgt geschätzt:

$$\begin{array}{rcl}
 203,05 \text{ m}^2 \text{ Wohnfläche} \times € 2.674,-/\text{m}^2 & = & € 542.950,- \\
 + 19,54 \text{ m}^2 \text{ wohnraumartige Nutzfläche KG} \times \\
 € 1.337,-/\text{m}^2 & = & + € 26.100,-
 \end{array}$$

Nachstehend werden die besonderen objekt-spezifischen Grundstücksmerkmale (BOG) durch Zu- bzw. Abschläge berücksichtigt:

Abschlag für:

$$\begin{array}{rcl}
 - \text{ den Reparaturstau, geschätzter Marktabschlag hierfür,} \\
 \text{gem. Ziff. 5.4, psch} & = & - € 77.000,-
 \end{array}$$

$$\begin{array}{rcl}
 \text{Vergleichswert} & = & € 492.050,-
 \end{array}$$

## **6.7 Verkehrswert:**

Bei dem Objekt handelt es sich um ein Zweifamilien-Wohnhaus mit Doppelgarage.

Objekte dieser Art werden vornehmlich von Personen / Familien zur Eigennutzung erworben.

Nach den Gepflogenheiten am Immobilienmarkt wird der Verkehrswert von Ein- und Zweifamilien-Wohnhäusern vom Sachwert abgeleitet.

Grundlage für die Verkehrswertermittlung ist daher der Sachwert aus Ziff. 6.4, mit

=      €      420.100,-

### **Zuschlag, wegen**

- der Ergebnisse aus den Vergleichs- und Ertragswertverfahren, weshalb ein weiterer Marktanpassungszuschlag als gerechtfertigt angesehen wird, geschätzter Zuschlag hierfür:

11,2 % aus € 420.100,-      =      +      €      47.050,-

### **Abschlag, wegen**

- der unterdurchschnittlichen lichten Raum- und Türhöhen (vgl. Ziff. 5.5), geschätzter Marktabsschlag hierfür, psch      =      -      €      10.000,-

Summe	=	€	457.150,-
Aufrundung	=	+	€      2.850,-
Markt- /Verkehrswert zum Wertermittlungsstichtag	=	€	<u>460.000,-</u>

**(in Worten: vierhundertsechzigtausend EURO)**

Dies entspricht der 17,8-fachen marktüblichen Jahresnettomiete (€ 25.800,-), und bezogen auf die Wohnfläche von 203,05 m<sup>2</sup> sind das € 2.266,-/m<sup>2</sup>.

### **Anmerkung:**

**Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben im Gutachten übernimmt der Ersteller keine Gewähr.**

**Eine Verwendung der Daten ist nur zur persönlichen Kenntnisnahme gestattet.**

**Eine Verwendung des Gutachtens durch Dritte ist nicht gestattet. Änderungen am Gutachten behält sich der Ersteller des Gutachtens ausdrücklich vor!**

## **7. Besondere Bemerkungen:**

### **7.1 Teilnehmer der Ortsbesichtigung:**

- \*\*\*;
- Herr Dipl.-Ing. Christian Angersbach, unterzeichnender Sachverständiger.

### **7.2 Literaturverzeichnis:**

- Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 10. Auflage, Kleiber, Bundesanzeigerverlag, 2023;
- ImmoWertV 2021, Bundesanzeigerverlag, 2021;
- ImmoWertA 2023;
- Immobilienmarktbericht 2025 des Amtes für Bodenmanagement Büdingen.

### **7.3 Verkehrswertdefinition (§ 194 BauGB):**

Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der zu dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

### **7.4 Belastungen in Abt. III des Grundbuchs:**

Etwaige auf dem Grundstück lastende Hypotheken, Grund- und Rentenschulden sind nicht Gegenstand vorstehender Wertermittlung.

### **7.5 Sonstige Anmerkungen:**

- Der Qualitätsstichtag bezieht sich auf den baulichen Zustand, der bei Besichtigung vorlag.
- Untersuchungen hinsichtlich Altlasten sind nicht Gegenstand vorstehender Verkehrswertermittlung. Ein Verdacht auf das Vorhandensein von Altlasten besteht nicht.
- Kosten für das Entfernen etwaiger Altlasten, sonstiger Schadstoffe sind vorstehend nicht enthalten und wären gesondert zu berücksichtigen.
- Bei der Besichtigung der baulichen Anlagen wurden keine zerstörenden Untersuchungen durchgeführt; insofern beruhen die Angaben über nicht sichtbare Bauteile auf Auskünften, vorliegenden Unterlagen bzw. Vermutungen.
- Die vorstehende Verkehrswertermittlung erfolgt in Anlehnung an die „ImmoWertV 2021“ und die „ImmoWertA 2023“.

Bad Homburg,  
den 20.10.2025

Der Sachverständige:



**Anlage 1 zum Gutachten Zweifamilien-Wohnhaus mit Doppelgarage,  
Berliner Straße 2, 61194 Niddatal-Assenheim**

---

**1. Ermittlung der BGF (Brutto-Grundfläche):**

**1.1 Wohnhaus:**

Grundfläche:

$$9,31 \times 12,93 = 120,38 \text{ m}^2$$

Anzahl der Geschosse:

$$\text{KG, EG, OG, DG} = 4$$

$$\text{BGF} = 4 \times 120,38 = \underline{\underline{481,52 \text{ m}^2}}$$

**1.2 Doppelgarage:**

Grundfläche:

$$6,70 \times (7,02 + 7,69) \times 0,5 = 49,28 \text{ m}^2$$

$$\text{BGF} = 1 \times 49,28 = \underline{\underline{49,28 \text{ m}^2}}$$

**2. Ermittlung der GRZ (Grundflächenzahl) und  
der WGFZ (wertrelevante Geschossflächenzahl):**

$$\text{GRZ} = 120,38 / 683 = \underline{0,2}$$

$$\text{WGFZ} = 2 \times 120,38 / 683 = \underline{\underline{0,4}}$$

**Anlage 2 zum Gutachten Zweifamilien-Wohnhaus mit Doppelgarage,  
Berliner Straße 2, 61194 Niddatal-Assenheim**

**1. Wohn- und Nutzflächenermittlung:**

Nachstehend werden die Wohn- und Nutzflächen anhand des örtlichen Aufmaßes des Unterzeichners vom 19.08.2025 ermittelt.

**1.1 Wohnfläche Wohnung EG:**

Wohnzimmer	4,44 x 5,48	=	24,33	$\text{m}^2$
Schlafzimmer	3,80 x 3,98	=	15,12	$\text{m}^2$
Arbeitsraum	2,60 x 3,48	=	9,05	$\text{m}^2$
	./. 0,41 x 0,45	= -	0,18	$\text{m}^2$
Kinderzimmer	2,97 x 3,96	=	11,76	$\text{m}^2$
Küche	3,54 x 3,97	=	14,05	$\text{m}^2$
Bad/WC	2,10 x 2,32	=	4,87	$\text{m}^2$
	./. 0,30 x 0,43	= -	0,13	$\text{m}^2$
Diele	2,11 x 2,27	=	4,79	$\text{m}^2$
Flur	1,20 x 3,46	=	4,15	$\text{m}^2$
	+ 0,54 x 1,24	=	0,67	$\text{m}^2$
Terrasse	2,45 x 6,86 x $\frac{1}{2}$	=	8,40	$\text{m}^2$
Dachterrasse	6,65 x 7,70 x $\frac{1}{4}$	=	12,80	$\text{m}^2$
			<u>109,68</u>	$\text{m}^2$

**1.2 Wohnfläche Wohnung OG:**

Wohnzimmer	4,50 x 5,54	=	24,93	$\text{m}^2$
Schlafzimmer	3,84 x 3,98	=	15,28	$\text{m}^2$
Kinderzimmer	2,93 x 3,96	=	11,60	$\text{m}^2$
Arbeitsraum	2,64 x 3,51	=	9,27	$\text{m}^2$
	./. 0,42 x 0,45	= -	0,19	$\text{m}^2$
Küche	3,60 x 3,97	=	14,29	$\text{m}^2$
Bad/WC	2,11 x 2,32	=	4,90	$\text{m}^2$
	./. 0,31 x 0,42	= -	0,13	$\text{m}^2$
Diele	2,14 x 2,24	=	4,79	$\text{m}^2$
Flur	1,20 x 3,51	=	4,21	$\text{m}^2$
	+ 0,53 x 1,27	=	0,67	$\text{m}^2$
Balkon	1,39 x 5,40 x $\frac{1}{2}$	=	3,75	$\text{m}^2$
			<u>93,37</u>	$\text{m}^2$

**1.3 Wohnraumartige Nutzräume im KG:**

Hobbyraum	3,78 x 3,92	=	14,82	$\text{m}^2$
Dusche/WC	2,11 x 2,30	=	4,85	$\text{m}^2$
	./. 0,31 x 0,42	= -	0,13	$\text{m}^2$
			<u>19,54</u>	$\text{m}^2$

Zweifam.-Wohnhaus mit Doppelgarage  
Berliner Straße 2, 61194 Niddatal - Assenheim



Bild 001 19.08.2025 11:48:28



Bild 002 19.08.2025 11:47:11

Zweifam.-Wohnhaus mit Doppelgarage  
Berliner Straße 2, 61194 Niddatal - Assenheim



Bild 003 19.08.2025 11:48:54



Bild 004 19.08.2025 11:46:59

Zweifam.-Wohnhaus mit Doppelgarage  
Berliner Straße 2, 61194 Niddatal - Assenheim



Bild 005 19.08.2025 11:49:29



Bild 006 19.08.2025 11:49:39

Zweifam.-Wohnhaus mit Doppelgarage  
Berliner Straße 2, 61194 Niddatal - Assenheim



Bild 007 19.08.2025 11:39:59



Bild 008 19.08.2025 11:51:42

Zweifam.-Wohnhaus mit Doppelgarage  
Berliner Straße 2, 61194 Niddatal - Assenheim



Bild 009 19.08.2025 11:50:58



Bild 010 19.08.2025 10:13:51

Zweifam.-Wohnhaus mit Doppelgarage  
Berliner Straße 2, 61194 Niddatal - Assenheim



Bild 011 19.08.2025 10:46:22



Bild 012 19.08.2025 11:45:50

Zweifam.-Wohnhaus mit Doppelgarage  
Berliner Straße 2, 61194 Niddatal - Assenheim

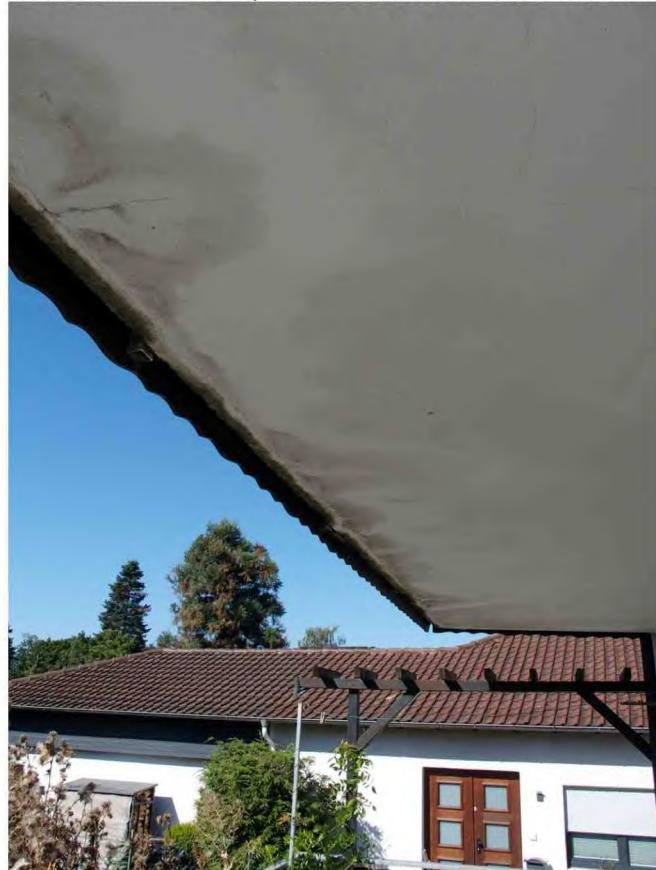


Bild 013 19.08.2025 10:22:53



Bild 014 19.08.2025 11:41:44

Zweifam.-Wohnhaus mit Doppelgarage  
Berliner Straße 2, 61194 Niddatal - Assenheim

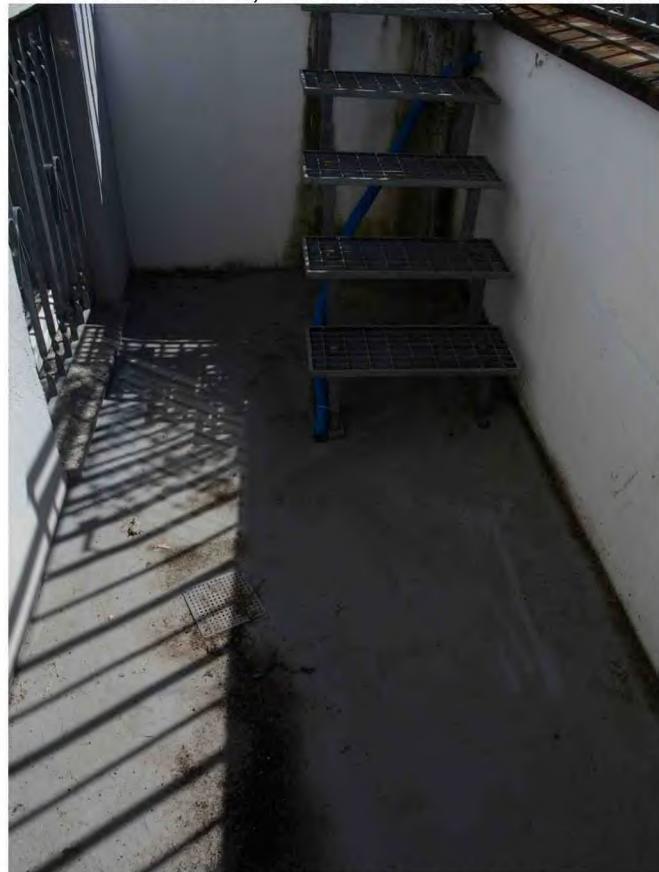


Bild 015 19.08.2025 11:42:12



Bild 016 19.08.2025 11:45:10

Zweifam.-Wohnhaus mit Doppelgarage  
Berliner Straße 2, 61194 Niddatal - Assenheim



Bild 017 19.08.2025 11:42:45

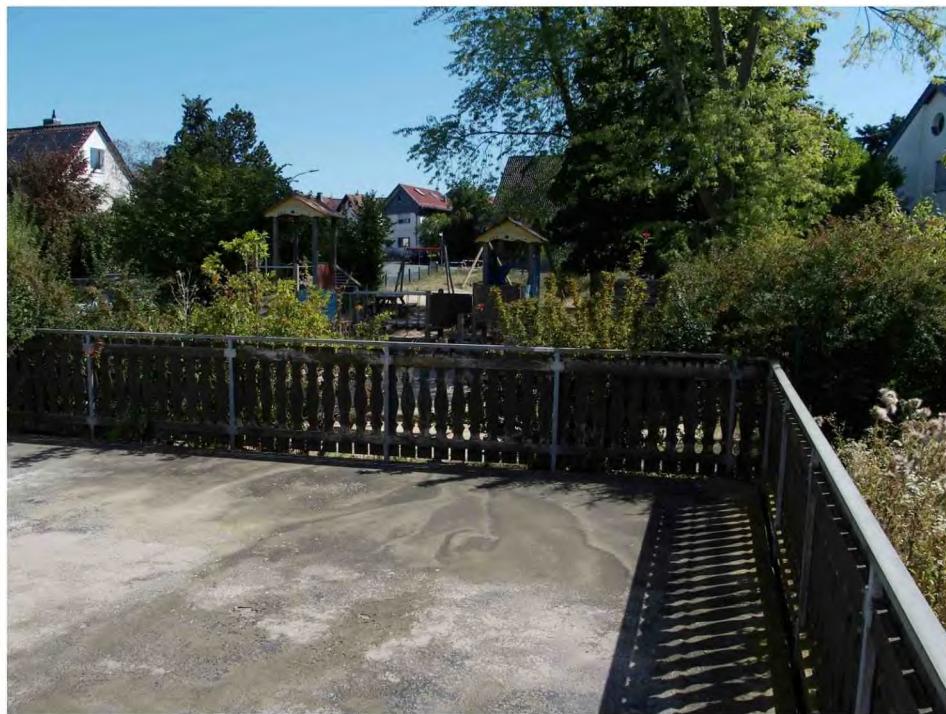


Bild 018 19.08.2025 11:42:46

Zweifam.-Wohnhaus mit Doppelgarage  
Berliner Straße 2, 61194 Niddatal - Assenheim

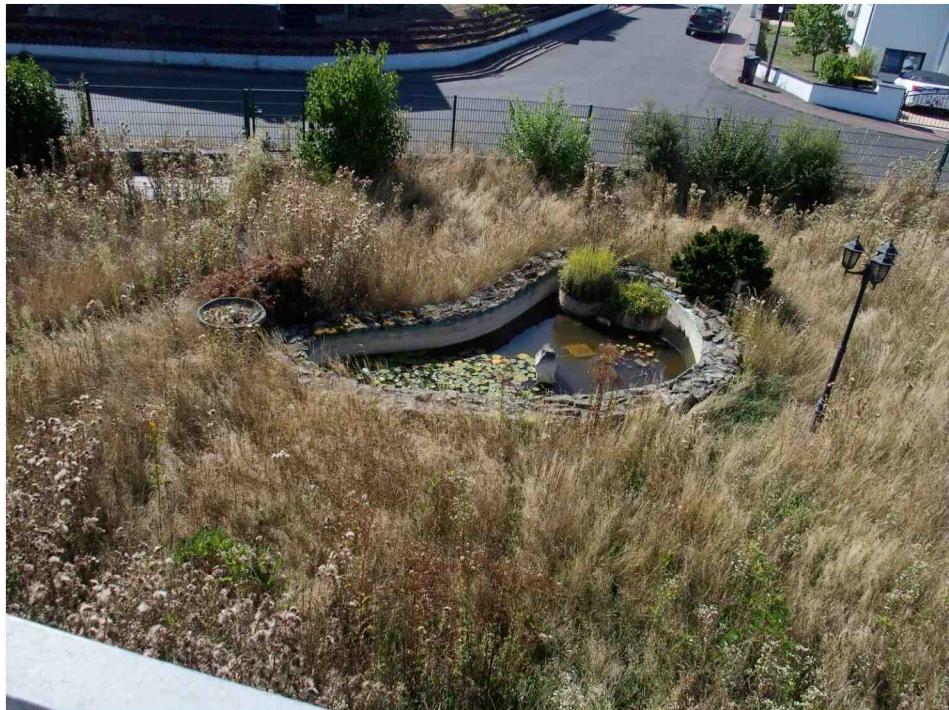


Bild 019 19.08.2025 10:46:36

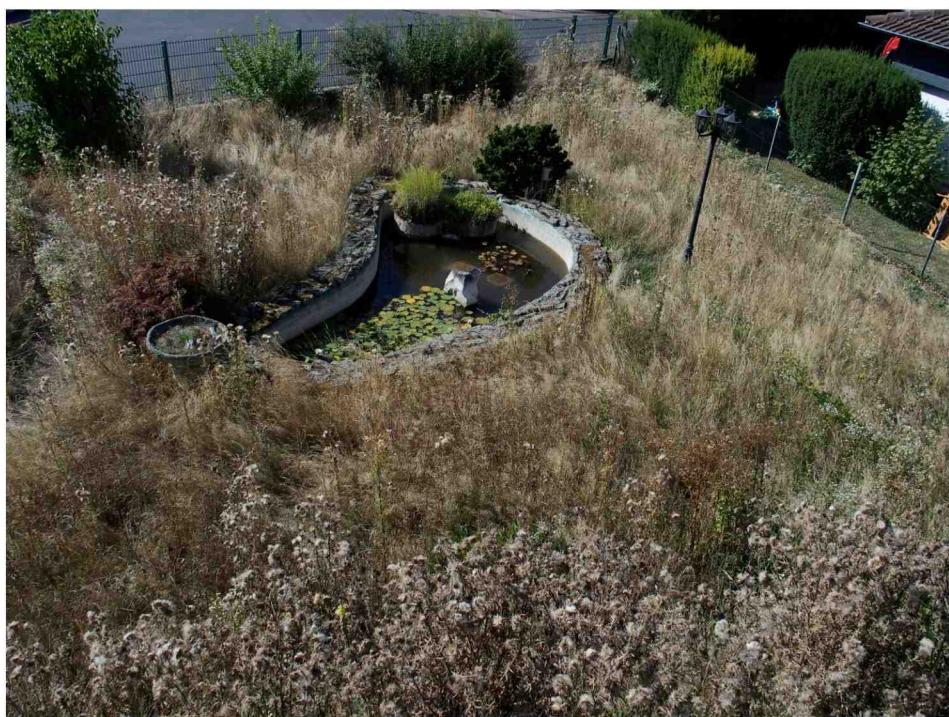


Bild 020 19.08.2025 10:43:49

Zweifam.-Wohnhaus mit Doppelgarage  
Berliner Straße 2, 61194 Niddatal - Assenheim



Bild 021 19.08.2025 11:50:46

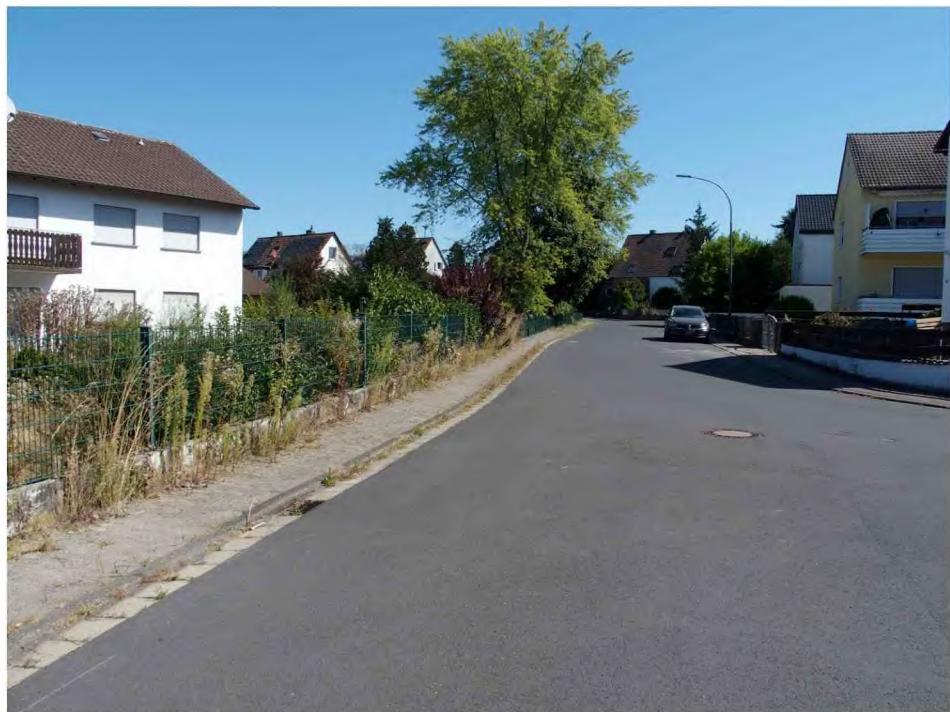


Bild 022 19.08.2025 11:51:32