

Von der IHK Wiesbaden öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und
unbebauten Grundstücken

E x p o s e e zu dem G U T A C H T E N

über den Verkehrswert (Marktwert)
i.S.d. § 194 Baugesetzbuch
für das

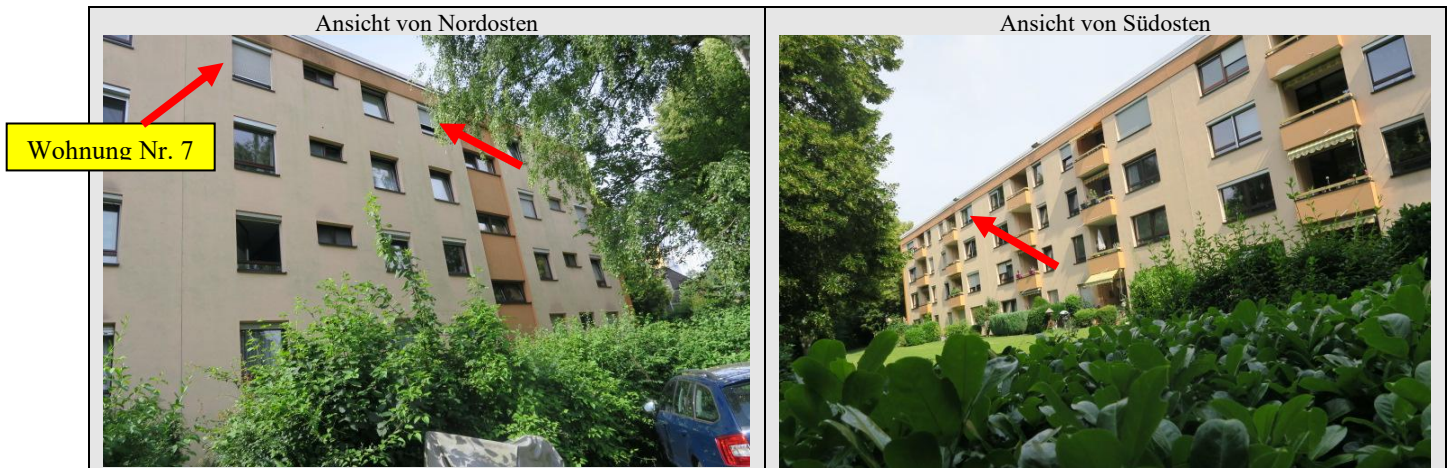
**Sondereigentum an der Wohnung Nr. 7
in dem Mehrfamilienhaus in
65824 Schwalbach am Taunus, Badener Straße 13, 15, 17**



**Der Verkehrswert des Sondereigentums an der
Wohnung Nr. 7**
wurde zum Stichtag 23. Juni 2025 ermittelt mit

rd. 256.0000,00 €.

Adresse:	65824 Schwalnbach am Taunus, Badener Straße 13, 15, 17
----------	--



Besichtigung am:	23.06.2025	Besichtigt von:	Dipl.-Ing. Thomas Augustini
------------------	------------	-----------------	-----------------------------

Nutzungsart:	Eigentumswohnung
Besitzverhältnis:	46/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Badener Straße 13, 15, 17 Verbunden mit dem Sondereigentum an der im Haus I gelegenen Wohnung Nr. 7
Grundstücksgröße:	2.523 m ²
Wohnfläche:	Wohnung im 3. Obergeschoss: ca. 80,56 m ²
Anzahl der Räume:	4 Zimmer, Essplatz, Küche, Bad/WC, Flur und Loggia. 1 Kellerraum.
Garagen-/Pkw-Stellplatz:	Keine Sondernutzungsrechte

Objektbeschreibung:	
Lagemerkmale:	Mikrolage: Das Bewertungsobjekt befindet sich ca. 500 m nordwestlich des Stadtzentrums von Schwalbach in einem Wohngebiet. Die Umgebungsbebauung zeichnet sich entsprechend der Lage in einem Wohngebiet überwiegend durch wohnwirtschaftlich genutzte Objekte in Form von Wohnblocks in offener Bauweise aus. Der Objektstandort ist nur von geringen Lärmimmissionen geprägt, was unter Berücksichtigung der vorliegenden Objektart einen neutralen Standortfaktor darstellt. Als Mittelzentrum profitiert Schwalbach von einer guten Versorgungsinfrastruktur. In einem Umkreis von ca. 800 m um das Bewertungsobjekt sind neben drei Lebensmittelmärkten auch einige Restaurants vorhanden. Verkehrsinfrastruktur: Schwalbach ist über Kreis- bzw. Landesstraßen sowie die Autobahn A66 an das Individualverkehrsnetz angeschlossen. Die vom Objektstandort ausgehend nächstgelegene Auffahrt zu dieser liegt rd. 5,4 km südöstlich (Straßenentfernung) bei der Anschlussstelle 'Eschborn'. Sowohl die Bushaltestelle 'Badener Straße' als auch die stadt eigene S-Bahnstation 'Schwalbach Limes' mit Anschluss an das S-Bahnnetz Rhein-Main (Linie: S3) befinden sich jeweils in fußläufiger Entfernung und bieten über die hier verkehrenden Transportmittel u.a. auch weiterführende Verbindungen zu den umliegenden Ortschaften. Die Distanzen zu den nächstgelegenen überregionalen Verkehrsknotenpunkten des öffentlichen Personenverkehrs betragen ca. 11 km zum IC(E)-Bahnhof 'Frankfurt (Main) Hbf' bzw. rd. 14 km zum internationalen Verkehrsflughafen 'Frankfurt am Main'.

Bauliche Anlagen:	Das Mehrfamilienwohnhaus wurde circa im Jahr 1966 in herkömmlicher Massivbauweise in Mauerwerks-/Stahlbetonkonstruktion errichtet. Das Gebäude ist unterkellert und verfügt über ein Flachdach. Die Eigentumswohnung Nr. 7 befindet sich im 3. Obergeschoss des Hauseingangs Badener Straße 13. Der Zugang erfolgt über das Treppenhaus.
Ausstattung:	Bodenbelag in den Wohn- und Schlafzimmern mit Laminat, Wände mit Rauhfasertapeten oder Putzflächen gestrichen. Küche mit Fliesenboden und Fliesenspiegel. Bad mit Fliesenboden und Wände raumhoch gefliest. Kunststofffenster mit Isolierverglasung. Die Wohnung Nr. 7 wird zentral beheizt.
Immissionen:	Von der nordwestlich an dem Bewertungsgrundstück vorbeiführenden als Sackgasse ausgebauten Badener Straße gehen tagsüber und nachts vergleichsweise geringe Lärm- und Abgasbelastungen des innerörtlichen Anliegerverkehrs aus. Von der benachbarten Georg-Kerschensteiner-Schule und einer Kindertagesstätte können zeitweise Lärmbelästigungen ausgehen.

Objekteigenschaften:		Planungsrechtliche Gegebenheiten:	
Baujahr:	ca. 1966	Bebauungsplan:	Das Grundstück liegt im Geltungsbereich eines rechtskräftiger B-Plans
Sanierung:	Nicht bekannt	GRZ:	Keine Angaben
Zustand:	Das Wohnhaus hat in den besichtigten Bereichen einen normalen Unterhaltungszustand.	GFZ:	Keine Angaben
Instandhaltungszustau:	Die Wohnung hat einen normalen Unterhaltungs- und Renovierungszustand.	Bauliche Nutzung:	Das Grundstück wurde mit einem Mehrfamilienhaus bebaut.
Wertbeeinfl. Lasten und Beschränkungen:	Im Wohnungsgrundbuch sind in Abteilung II keine wertbeeinflussenden Lasten und Beschränkungen vermerkt.	Besondere Festsetzungen:	Nicht bekannt

Marktgegebenheiten:	
Vermietungsmarkt:	Die Wohnung erscheint aufgrund der überwiegend zeitgemäßen Ausstattung und des angemessenen Unterhaltungs- und Renovierungszustands normal vermietbar.
Verwertbarkeit:	Aufgrund der Lage in einem Mehrfamilienhaus, der überwiegend zeitgemäßen Ausstattung, der Grundrissgestaltung sowie des normalen Unterhaltungs- und Renovierungszustands ist von einer normalen Verwertbarkeit auszugehen.
Leerstand:	Die Wohnung wurde zum Wertermittlungstichtag von den Eigentümern bewohnt.