

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

Exposee zu dem G U T A C H T E N

über den Verkehrswert (Marktwert)
i.S.d. § 194 Baugesetzbuch
für das mit einem
**Wohnhaus bebaute Grundstück in
65817 Eppstein, An der Hohl 1**



Der **Verkehrswert** des mit einem Wohnhaus
bebauten Grundstücks
wurde zum Wertermittlungstichtag
18. September 2024 ermittelt mit

rd. **37.000,00 €**

Adresse:	65817 Eppstein, An der Hohl 1
-----------------	--------------------------------------



Besichtigung am:	18. September 2024	Besichtigt von:	Dipl.-Ing. Thomas Augustini
-------------------------	--------------------	------------------------	-----------------------------

Nutzungsart:	Wohnhaus
Besitzverhältnis:	Volleigentum
Grundstücksgröße:	443 m ²
Mietfläche:	Wohn-/Nutzfläche = ca. 77,58 m ²
Anzahl der Räume:	Kellergeschoss: 2 Räume und Anbau mit Treppe Erdgeschoss: 2 Räume, WC und Flur
Garage/Stellplätze:	Keine Stellplätze vorhanden

Lagemerkmale:	<p>Ortslage: Das Bewertungsobjekt befindet sich ca. 400 m östlich des Stadtzentrums von Eppstein in einem Wohngebiet. Die Umgebungsbebauung zeichnet sich entsprechend der Lage in einem Wohngebiet überwiegend durch wohnwirtschaftlich genutzte Objekte in offener Bauweise aus.</p> <p>Der Objektstandort ist aufgrund der räumlichen Nähe zu einer Durchgangsstraße ('B455') von mittleren Lärmimmissionen geprägt, was unter Berücksichtigung der vorliegenden Objektart einen negativen Standortfaktor darstellt.</p> <p>In einem Umkreis von ca. 800 m um das Bewertungsobjekt sind neben zwei Lebensmittelmärkten (u.a. 'Edeka') auch einige Restaurants vorhanden. Der periodische Bedarf kann somit in der näheren Umgebung gedeckt werden. Eppstein verfügt weiterhin über alle gängigen Schularten und die ärztliche Primärversorgung ist vor Ort ebenfalls gewährleistet. Auch die Deckung des aperiodischen Bedarfs ist zumindest teilweise gegeben, wobei sich ergänzende Einrichtungen im rd. 4 km östlich gelegenen Kelkheims befinden.</p> <p>Verkehrslage: Eppstein ist über die Bundesstraße B455 sowie über die Autobahn A3 an das Individualverkehrsnetz angeschlossen. Die vom Objektstandort ausgehend nächstgelegene Auffahrt zur vorgenannten Autobahn liegt rd. 6 km westlich (Straßenentfernung) bei der Anschlussstelle 'Wiesbaden/Niedernhausen'.</p> <p>Sowohl eine Bushaltestelle als auch die stadteigene S-Bahnstation 'Eppstein' mit Anschluss an das S-Bahnnetz Rhein-Main (Linie: S2) befinden sich jeweils in fußläufiger Entfernung.</p>
----------------------	---

Bauliche Anlagen:	Das Bewertungsgrundstück ist mit einem 1-geschossigen Wohnhaus, Baujahr ca. 1961, bebaut. Für das Wohnhaus existiert keine Baugenehmigung! Das Gebäude ist voll unterkellert und verfügt über ein flach geneigtes Satteldach. Das Wohnhaus wurde im Kellergeschoss in herkömmlicher Massivbauweise in Mauerwerkkonstruktion errichtet. Das Erdgeschoss wurde in Holzfachwerkkonstruktion hergestellt. Die Ausstattung des Gebäudes ist abgängig und die Grundrissgestaltung ist unzuweckmäßig.
Ausstattung:	Das Gebäude verfügt über keine Heizung. Die Haustechnik ist überwiegend abgängig. Im Erdgeschoss ist lediglich ein WC vorhanden. Holzfenster im Erdgeschoss mit Normalglas, Kunststofffenster im Kellergeschoss mit Isolierverglasung. Wohnräume mit Holzdielen, PVC oder Teppichböden. Wände mit Anstrich.
Immissionen:	Von der östlich an dem Bewertungsgrundstück vorbeiführenden B455 gehen tagsüber und nachts Immissionen von dem überörtlichen Durchgangsverkehr aus. Die Straße An der Hohl endet im Bereich des Bewertungsgrundstücks als Sackgasse.

Objekteigenschaften:		Planungsrechtliche Gegebenheiten:	
Baujahr:	ca. 1961	Bebauungsplan:	Das Grundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans.
Sanierung:	Nicht bekannt	GRZ:	
Zustand:	Baulicher Zustand und die Innenausstattung sind abgängig.	GFZ:	
Instandhaltungszustand:	Erheblicher Instandhaltungs- und Renovierungszustand.	Bauliche Nutzung:	Das Grundstück ist mit einem Wohnhaus bebaut.
Wertbeeinfl. Rechte und Beschränkungen:	In Abteilung II des Grundbuchs ist ein Energieversorgungserdkabelrecht vermerkt.	Besondere Festsetzungen:	Für das Wohnhaus gibt es keine Baugenehmigung.

Marktgegebenheiten:	
Vermietungsmarkt:	Das Gebäude ist nicht angemessen bewohnbar.
Verwertbarkeit:	Eine Verwertung erscheint aufgrund der Lage, der abgängigen Ausstattung und der unzuweckmäßigen Grundrissgestaltung sowie der ungenehmigten Bebauung nur eingeschränkt möglich.
Leerstand:	Das Wohnhaus war zum Wertermittlungsstichtag nicht bewohnt.