

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
Einfamilienhaus (Doppelhaushälfte) und einer Garage
bebaute Grundstück in
61389 Schmitten-Oberreifenberg, Im Salzgrund 5



Der **Verkehrswert** des mit einem Einfamilienhaus (Doppelhaushälfte)
und einer Garage bebauten Grundstücks
wurde zum Wertermittlungsstichtag
8. November 2023 ermittelt mit

rd. **450.000,00 €**

Adresse:	61389 Schmitten-Oberreifenberg, Im Salzgrund 5 (Das Grundstück und das Wohnhaus konnten nicht besichtigt werden!)	
Gebäudeansicht von der Straße Im Salzgrund		Ansicht Hauseingangsbereich
		

Besichtigung am:	9. November 2023	Besichtigt von:	Dipl.-Ing. Thomas Augustini
-------------------------	------------------	------------------------	-----------------------------

Nutzungsart :	Einfamilienwohnhaus mit Garage
Besitzverhältnis :	Volleigentum
Grundstücksgröße :	319 m ²
Mietfläche :	Wohnfläche = ca. 134,45 m ²
Anzahl der Räume:	Untergeschoss: Wohnzimmer, WC, Garderobe, 3 Kellerräume, Terrasse Erdgeschoss: Esszimmer, Elternschlafzimmer, Küche, Bad, Diele und Windfang Dachgeschoss: 3 Zimmer, Duschbad
Garage/Stellplätze:	Einzelgarage und 1 Außenstellplatz

Lagemerkmale:	<p>Ortslage: Das Bewertungsobjekt befindet sich im Ortsteil 'Oberreifenberg', ca. 3,3 km südlich des Ortskerns von Schmitten in einem Wohngebiet. Die Umgebungsbebauung zeichnet sich entsprechend der Lage in einem Wohngebiet überwiegend durch wohnwirtschaftlich genutzte Objekte in offener Bauweise aus. Der Objektstandort ist nur von geringen Lärmimmissionen geprägt, was unter Berücksichtigung der vorliegenden Objektart einen neutralen Standortfaktor darstellt. In einem Umkreis von ca. 2,9 km um das Bewertungsobjekt sind neben einigen Lebensmittelmarkten auch einige Restaurants vorhanden. Der periodische Bedarf kann somit in der näheren Umgebung gedeckt werden. Schmitten verfügt weiterhin über mehrere Grundschulen und neben der ärztlichen Primärversorgung ist auch die Deckung des aperiodischen Bedarfs zumindest teilweise vor Ort gewährleistet. Ergänzende Einrichtungen dieser Art befinden sich im rd. 10,8 km östlich gelegenen Oberursel, während ergänzende gängige Schularten in Königstein (Entfernung: 6,6 km südlich) gegeben sind.</p> <p>Verkehrslage: Schmitten ist über Kreis- bzw. Landesstraßen sowie die Bundesstraße B8 an das Individualverkehrsnetz angeschlossen. Die vom Objektstandort ausgehend nächstgelegene Auffahrt zur Autobahn A661 liegt allerdings erst rd. 16 km östlich (Straßenentfernung) bei der Anschlussstelle 'Oberursel-Nord'. Eine Bushaltestelle befindet sich in fußläufiger Entfernung und bietet über die hier verkehrenden Busse u.a. weiterführende Verbindungen zu den umliegenden Ortschaften.</p>
----------------------	---

Bauliche Anlagen :	Das Bewertungsgrundstück ist mit einem Einfamilienhaus, Baujahr ca. 1992, und einer Einzelgarage bebaut. Das Wohnhaus ist voll unterkellert und verfügt über ein ausgebautes Dachgeschoss in Satteldachkonstruktion. Das Wohnhaus wurde in herkömmlicher Massivbauweise in Mauerwerk-/Stahlbetonkonstruktion hergestellt. Es gibt keine Informationen über mögliche in der Vergangenheit durchgeführte Modernisierungsmaßnahmen. Die Ausstattung wird als zeitgemäß unterstellt und die Grundrissgestaltung ist zweckmäßig. Das Satteldach wurde mit Betondachsteinen eingedeckt.
Ausstattung:	<u>Das Wohnhaus konnte nicht besichtigt werden. Die Beschreibung erfolgt unter baujahrestypischen Annahmen:</u> Die Beheizung erfolgt über eine Zentralheizung mit zentraler Warmwasserversorgung. Kunststofffenster mit Isolierverglasung und Kunststoffrollläden. Wohnräume mit Fliesen oder Teppichböden. Wände verputzt und gestrichen. Sanitärräume mit Fliesenboden und gefliesten Wänden.
Immissionen:	Von der an dem Bewertungsgrundstück vorbeiführenden Wohnstraße gehen tagsüber und nachts vergleichsweise geringe Immissionen von dem Anliegerverkehr der umliegenden Wohnhäuser aus.

Objekteigenschaften :		Planungsrechtliche Gegebenheiten :
Baujahr:	ca. 1992	Bebauungsplan : Das Grundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans.
Sanierung:	Nicht bekannt	GRZ : k.A.
Zustand:	Es wird unterstellt, dass sich das Wohnhaus in einem normalen baulichen Zustand befindet.	GFZ: k.A.
Instandhaltungsstau:	Normaler Instandhaltungs- und Renovierungszustand.	Bauliche Nutzung: Das Grundstück ist mit einem Einfamilienhaus und einer Einzelgarage bebaut.
Wertbeeinfl. Rechte und Beschränkungen :	In Abteilung II des Grundbuchs sind ein Geh- und Fahrrecht und ein Leitungsrecht vermerkt.	Besondere Festsetzungen : Nicht bekannt

Marktgegebenheiten:	
Vermietungsmarkt:	Das Einfamilienhaus kann nachhaltig vermietet werden.
Verwertbarkeit:	Eine Verwertung erscheint aufgrund der Lage, der unterstellten zeitgemäßen Ausstattung und zweckmäßigen Grundrissgestaltung sowie der Infrastruktur im Bereich der Gemeinde Schmitten mit einem angemessenen Kaufpreis möglich.
Leerstand:	Das Wohnhaus war zum Wertermittlungsstichtag bewohnt.