

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 und einer Garage bebaute Grundstück in
65824 Schwalbach am Taunus, Rödelheimer Straße 1**



Der **Verkehrswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag
9. September 2024 ermittelt mit rd.

710.000,00 €

Adresse:	65824 Schwalbach am Taunus, Rödelheimer Straße 1
-----------------	---------------------------------------------------------



Besichtigung am:	9. September 2024	Besichtigt von:	Dipl.-Ing. Thomas Augustini
-------------------------	-------------------	------------------------	-----------------------------

Nutzungsart:	Einfamilienhaus mit Garage und einem im Rohbau befindlichen Anbau
Besitzverhältnis:	Volleigentum
Grundstücksgröße:	667 m ²
Wohn-/Mietfläche:	WF = ca. 99,77 m ²
Anzahl der Räume:	<u>Keller:</u> 4 Kellerräume, Flur <u>Erdgeschoss:</u> Wohnzimmer, Küche, Duschbad, Abstellraum und Diele <u>Dachgeschoss:</u> 3 Zimmer, Bad und Flur
Garage/Stellplätze:	1 Einzelgarage

Lagemerkmale:	<p>Ortslage: Das Bewertungsobjekt befindet sich ca. 1,1 km südöstlich des Stadtzentrums von Schwalbach 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.</p> <p>Als Mittelzentrum profitiert Schwalbach von einer guten Versorgungsinfrastruktur. In einem Umkreis von ca. 1 km um das Bewertungsobjekt sind neben einigen Lebensmittelmärkten auch einige Restaurants vorhanden. Der periodische Bedarf kann somit in der fußläufig erreichbaren Umgebung gedeckt werden.</p> <p>Weiterhin verfügt Schwalbach über alle gängigen Schularten und neben der vollständigen Deckung des aperiodischen Bedarfs ist auch die ärztliche Primärversorgung vor Ort gegeben.</p> <p>Verkehrslage: Schwalbach ist über Kreis- bzw. Landesstraßen an das Individualverkehrsnetz angeschlossen. Die vom Objektstandort ausgehend nächstgelegene Auffahrt zur Autobahn A66 liegt rd. 3,3 km südöstlich (Straßenentfernung) bei der Anschlussstelle 'Eschborn'. Eine Bushaltestelle befindet sich in fußläufiger Entfernung und bietet über die hier verkehrenden Busse u.a. weiterführende Verbindungen zu den umliegenden Ortschaften. Eine günstige Anbindungsmöglichkeit an den Schienenverkehr besteht über die nächstgelegene, stadteigene S-Bahnstation.</p>
----------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Bauliche Anlagen:	<p>Das Bewertungsgrundstück ist mit einem 1-geschossigen Einfamilienhaus bebaut. Das Wohnhaus ist voll unterkellert und verfügt über ein ausgebautes Dachgeschoss in Satteldachkonstruktion.</p> <p>Das in herkömmlicher Massivbauweise in Mauerwerkkonstruktion errichtete Gebäude wurde circa im Jahr 1956 fertiggestellt und in dem Jahr 1994 in Teilbereichen des Innenausbaus modernisiert. Die Ausstattung ist überwiegend zeitgemäß und die Grundrissgestaltung ist zweckmäßig. Das Satteldach wurde mit Betondachsteinen eingedeckt.</p> <p>Weiterhin wurde im Jahr 2016 ein 1-geschossiger, unterkellertes im Rohbau befindlicher Anbau an das Wohnhaus angebaut.</p>
Ausstattung:	Die Beheizung erfolgt über eine Gas-Zentralheizung mit zentraler Warmwasserversorgung. Kunststofffenster mit Isolierverglasung und Kunststoffrollläden. Wohnräume mit Böden aus Fliesen oder Teppichboden, Wände überwiegend mit Glasvliesstapeten oder Rauhfaserstapeten tapeziert. 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:	
Baujahr:	ca. 1956 Anbau-Rohbau 2016
Sanierung:	Modernisierungen 1994
Zustand:	Es müssen Restarbeiten an dem Gebäude, im Innenausbau und der Außenanlage ausgeführt werden.
Instandhaltungszustand:	Das Wohnhaus verfügt über einen normalen Instandhaltungs- und Renovierungszustand.
Wertbeeinfl. Rechte und Beschränkungen:	In Abteilung II des Grundbuchs sind keine Lasten und Beschränkungen vermerkt.

Planungsrechtliche Gegebenheiten:	
Bebauungsplan:	Das Grundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans.
GRZ:	zul. GRZ = 0,4
GFZ:	zul. GRZ = 0,4
Bauliche Nutzung:	Das Grundstück ist mit einem Einfamilienhaus, einer Einzelgarage und einem im Rohbau befindlichen Anbau bebaut.
Besondere Festsetzungen:	Nicht bekannt

Marktgegebenheiten:	
Vermietungsmarkt:	Das Einfamilienhaus erscheint nachhaltig vermietbar.
Verwertbarkeit:	Eine Verwertung erscheint aufgrund der Lage und der Ausstattung des Wohnhauses sowie der Infrastruktur im Bereich der Stadt Schwalbach mit einem angemessenen Kaufpreis möglich. Die unterstellten Bauschäden an dem im Rohbau befindlichen Anbau und eine mögliche Freilegung des Anbaus erschweren die Verwertung des Bewertungsgrundstücks.
Leerstand:	Das Wohnhaus war zum Wertermittlungstichtag bewohnt.