



Exposé

Auftraggeber / Aktenzeichen:	Amtsgerichts Königstein im Taunus / Az: 95 K 27 / 18
Wertermittlungsobjekt:	Mit einem Einfamilienhaus mit Innenschwimmbad, Garage, Carport und Keller bebautes Grundstück.
Anschrift:	Waldstraße 11 in 65817 Eppstein
Lage:	Stadt Eppstein (ca. 13.655 Einwohner) im südhessischen Main-Taunus-Kreis gelegen; Stadtteil Ehlhalten, ca. 15 km von der Landeshauptstadt Wiesbaden und ca. 22 km von Frankfurt am Main entfernt. Das Bewertungsobjekt befindet sich in einem durchgrünten Wohngebiet in Mittellage an einem etwa Südwesthang am Waldrand. Versorgungs-, Dienstleistungs- und Bildungseinrichtungen sind in der nahe gelegenen Kernstadt Eppstein vorhanden. Im Stadtteil Ehlhalten befindet sich eine Kindertagesstätte. Der öffentliche Personennahverkehr wird von einer Buslinie nach Eppstein mit Anschluss an das regionale S-Bahnnetz bedient.
Baujahr:	Wohnhaus nach Aktenlage 1969; 1978 Terrassenüberdachung und Anbau Abstellraum (gartenseitig); 1998 Aufstockung mit Dachausbau; 1999 Garagenüberdachung, Erstellung eines Carports und Kellers.
Bauzustand:	Angenommen allgemein durchschnittlicher Bauzustand mit Instandhaltungsstau in Teilbereichen.
Flächen:	Die Grundstücksgröße beträgt 799 m ² , die Wohnfläche ca. 276 m ² .
Gesamtbeurteilung:	1- bis 2-geschossiges Einfamilienhaus mit teilweise freiliegendem Untergeschoss und ausgebautem Dachgeschoss in mittlerer Wohnlage. Mangels Innenbesichtigung angenommen durchschnittlicher Ausstattungsstandard.
Wertermittlungstichtag:	26.06.2019
Verkehrswert (Marktwert)	<u>526.000.-- EUR</u>

