

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, Kronberger Straße 8**



Der **Verkehrswert** wurde zum Wertermittlungstichtag
23. September 2024 ermittelt mit rd.

1.148.000,00 €

Adresse:	65824 Schwalbach am Taunus, Kronberger Straße 8
-----------------	--



Besichtigung am:	23. September 2024	Besichtigt von:	Dipl.-Ing. Thomas Augustini
-------------------------	--------------------	------------------------	-----------------------------

Nutzungsart:	Einfamilienhaus mit Garage
Besitzverhältnis:	Volleigentum
Grundstücksgröße:	946 m ²
Wohn-/Mietfläche:	Wohnräume im KG: ca. 67,75 m ² Wohnräume im EG: ca. 61,78 m ² Wohnräume im OG: ca. 50,88 m ² Wohnräume im DG: ca. 27,81 m ²
Anzahl der Räume:	<u>Keller:</u> 4 Zimmer, Küche Bad und Heizungskeller <u>Erdgeschoss:</u> 2 Zimmer, Küche, Flur, Wintergarten <u>Obergeschoss:</u> 2 Zimmer, Küche, Bad und Flur <u>Dachgeschoss:</u> 2 Zimmer Treppenhaus
Garage/Stellplätze:	Garage mit 3 Stellplätzen

Lagemerkmale:	Ortslage: Das Bewertungsobjekt befindet sich ca. 1,5 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. Als Mittelzentrum profitiert Schwalbach von einer guten Versorgungsinfrastruktur. In einem Umkreis von ca. 2 km um das Bewertungsobjekt sind neben diversen Lebensmittelmärkten auch einige Restaurants vorhanden. Der periodische Bedarf kann somit in der näheren Umgebung gedeckt werden. Weiterhin verfügt Schwalbach über alle gängigen Schularten. Verkehrslage: Schwalbach ist über Kreis- bzw. Landesstraßen sowie die Autobahnen A66 und A5 an das Individualverkehrsnetz angeschlossen. Die vom Objektstandort ausgehend nächstgelegene Auffahrt zur vorgenannten Autobahn A66 liegt rd. 4 km südöstlich (Straßenentfernung) bei der Anschlussstelle 'Eschborn'. Eine Bushaltestelle des öffentlichen Personennahverkehrs befindet sich in fußläufiger Entfernung und bietet über die hier verkehrenden Busse u.a. weiterführende Verbindungen zu den umliegenden Ortschaften. Zwar verfügt Schwalbach auch über einen stadteigenen Personenbahnhof, jedoch erfolgt die günstigere Anbindung an den Schienenverkehr bereits über die in Eschborn gelegene S-Bahnstation 'Niederhöchstadt' mit Anschluss an das S-Bahnnetz.
----------------------	--

Bauliche Anlagen:	Das Bewertungsgrundstück ist mit einem 2-geschossigen Einfamilienhaus mit einer Einliegerwohnung im Kellergeschoss bebaut. Das Wohnhaus ist voll unterkellert und verfügt über ein ausgebauten Dachgeschoss in Satteldachkonstruktion. Das in herkömmlicher Massivbauweise in Mauerwerkkonstruktion errichtete Gebäude wurde circa im Jahr 1936 fertiggestellt. Die Ausstattung ist nicht mehr zeitgemäß und die Grundrissgestaltung ist überwiegend zweckmäßig. Das Satteldach wurde mit Betondachsteinen eingedeckt. Im Jahr 1982 wurde ein 1-geschossiger Anbau an das Kellergeschoss angebaut.
Ausstattung:	Die Beheizung erfolgt über eine Gas-Zentralheizung mit zentraler Warmwasserversorgung. Kunststofffenster mit Isolierverglasung und Kunststoffrollläden. Wohnräume mit Böden aus Laminat oder Teppichboden, Wände überwiegend mit Tapeten oder Rauhfaserpapeten 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:		Planungsrechtliche Gegebenheiten:	
Baujahr:	Wohnhaus ca. 1936 Anbau ca. 1982	Bebauungsplan:	Das Grundstück liegt im Geltungsbereich eines Bebauungsplans.
Sanierung:	Nicht bekannt	GRZ:	vorh. GRZ = 0,26
Zustand:	Altersbedingt abgenutzter baulicher Zustand.	GFZ:	vorh. GRZ = 0,14
Instandhaltungszustand:	Das Wohnhaus hat einen Unterhaltungs- und Renovierungszustand.	Bauliche Nutzung:	Das Grundstück ist mit einem Einfamilienhaus und einer Garage bebaut.
Wertbeeinfl. Rechte und Beschränkungen:	In Abteilung II des Grundbuchs sind keine wertrelevanten Lasten und Beschränkungen vermerkt.	Besondere Festsetzungen:	Nicht bekannt

Marktgegebenheiten:	
Vermietungsmarkt:	Das Einfamilienhaus erscheint nach der Ausführung von Modernisierungs- und Renovierungsmaßnahmen nachhaltig vermietbar.
Verwertbarkeit:	Eine Verwertung erscheint aufgrund der Lage des Wohnhauses sowie der Infrastruktur im Bereich der Stadt Schwalbach mit einem angemessenen Kaufpreis möglich. Die erforderlichen Modernisierungs- und Renovierungsmaßnahmen sind zu beachten.
Leerstand:	Das Wohnhaus war zum Wertermittlungsstichtag bewohnt.