

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
**Zweifamilienhaus bebaute Grundstück in
65812 Bad Soden-Neuenhain, Kronthaler Straße 32**



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

519.000,00 €

Adresse:	65812 Bad Soden-Neuenhain, Kronthaler Straße 32
-----------------	--



Besichtigung am:	23. April 2024 (von außen)	Besichtigt von:	Dipl.-Ing. Thomas Augustini
-------------------------	-----------------------------------	------------------------	------------------------------------

Nutzungsart:	Einfamilienhaus
Besitzverhältnis:	Volleigentum
Grundstücksgröße:	399 m ²
Mietfläche:	WF = ca. 166,37 m ²
Anzahl der Räume:	<u>Kellergeschoss:</u> 5 Kellerräume und Heizungskeller <u>Erdgeschoss:</u> 3 Zimmer, Küche, Bad, WC und Flur, Terrasse <u>Dachgeschoss:</u> 3 Zimmer, Küche, Bad, WC und Flur, Balkon
Garage/Stellplätze:	1 Pkw-Stellplatz

Lagemerkmale:	<p>Ortslage: Das Bewertungsobjekt befindet sich im Stadtteil 'Neuenhain', ca. 1,7 km nördlich des Stadtzentrums von Bad Soden in einem Wohngebiet. Die Umgebungsbebauung zeichnet sich entsprechend der Lage in einem Wohngebiet überwiegend durch wohnwirtschaftlich genutzte Objekte in offener Bauweise aus. Südwestlich des Bewertungsgrundstücks befindet sich ein Schulgrundstück. Es wird unterstellt, dass der Objektstandort zeitweise von Lärmimmissionen von dem benachbarten Schulgrundstück und einem Festgelände beeinträchtigt ist. Von dem Wohngebiet und den umliegenden Wohnhäusern gehen geringe Lärmimmissionen aus, was unter Berücksichtigung der vorliegenden Objektart einen neutralen Standortfaktor darstellt. In einem Umkreis von ca. 500 m um das Bewertungsobjekt sind neben zwei Lebensmittelmärkten auch einige Restaurants vorhanden. Der periodische Bedarf kann somit in der fußläufig erreichbaren Umgebung gedeckt werden.</p> <p>Verkehrslage: Bad Soden ist über die Bundesstraßen B8 und B455 sowie über die Autobahn A66 an das Individualverkehrsnetz angeschlossen. Die vom Objektstandort ausgehend nächstgelegene Auffahrt zur vorgenannten Autobahn liegt rd. 5,9 km südöstlich (Straßenentfernung) bei der Anschlussstelle 'Frankfurt a. Main-Höchst'. Die Bushaltestelle 'Friedhof' 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, stadt eigene S-Bahnstation 'Bad Soden' mit Anschluss an das S-Bahnnetz Rhein-Main.</p>
----------------------	---

Bauliche Anlagen :	Das Bewertungsgrundstück ist mit einem 1-geschossigen Zweifamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss in Satteldachkonstruktion bebaut. Das Wohnhaus ist voll unterkellert. Das in herkömmlicher Massivbauweise in Mauerwerk-/Stahlbetonkonstruktion errichtete Gebäude wurde circa im Jahr 1976 fertiggestellt. Es gibt keine Informationen über mögliche in der Vergangenheit durchgeführte Modernisierungen. Die Ausstattung wird dem Standard des Baujahres unterstellt.
Ausstattung:	Das Wohnhaus konnte nicht besichtigt werden. Es wird eine dem Baujahr entsprechende Ausstattung unterstellt. Die Beheizung erfolgt über eine Zentralheizung mit zentraler Warmwasserversorgung. Kunststofffenster mit Isolierverglasung und Kunststoffrollläden. Sanitärräume mit Fliesenboden und gefliesten Wänden.
Immissionen:	Von der im Bereich des Bewertungsgrundstück als Sackgasse ausgebauten Wohnstraße gehen tagsüber und nachts vergleichsweise geringe Immissionen von dem Anliegerverkehr der umliegenden Wohnhäuser aus. Von dem benachbarten Schulgelände und einem Festplatz können zeitweise Immissionen ausgehen.

Objekteigenschaften:	
Baujahr:	ca. 1976
Sanierung:	Nicht bekannt
Zustand:	Altersbedingt abgenutzte Bausubstanz.
Instandhaltungsstau:	Es wird eine Instandhaltungs- und Renovierungsstau unterstellt.
Wertbeeinfl. Rechte und Beschränkungen:	In Abteilung II des Grundbuchs ist ein Leitungsrecht vermerkt.

Planungsrechtliche Gegebenheiten:	
Bebauungsplan:	Das Grundstück liegt im Geltungsbereich eines Bebauungsplans.
GRZ:	vorh. GRZ = ca. 0,29
GFZ:	vorh. GRZ = ca. 0,83
Bauliche Nutzung:	Das Grundstück ist mit einem Einfamilienhaus .
Besondere Festsetzungen:	Nicht bekannt

Marktgegebenheiten:	
Vermietungsmarkt:	Das Zweifamilienhaus erscheint vermietbar.
Verwertbarkeit:	Eine Verwertung erscheint aufgrund der Lage, der unterstellten Ausstattung sowie der Infrastruktur im Bereich der Stadt Bad Soden einem angemessenen Kaufpreis möglich.
Leerstand:	Das Wohnhaus war zum Wertermittlungstichtag nicht bewohnt.