

Von der IHK Wiesbaden öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und
unbebauten Grundstücken

Ex p o s e e zu dem G U T A C H T E N

über den Verkehrswert (Marktwert)
i.S.d. § 194 Baugesetzbuch
für das
**Sondereigentum an der Wohnung Nr. 513
in dem Mehrfamilienhaus in
65817 Eppstein-Bremthal, Waldallee 29-37**



**Der Verkehrswert des Sondereigentums an der
Wohnung Nr. 513**
wurde zum Stichtag 17. März 2025 ermittelt mit

rd. **190.0000,00 €.**

Adresse:	65187 Eppstein-Bremthal, Waldallee 29-37
-----------------	---



Besichtigung am:	18.03.2025	Besichtigt von:	Dipl.-Ing. Thomas Augustini
-------------------------	------------	------------------------	-----------------------------

Nutzungsart:	Eigentumswohnung
Besitzverhältnis:	134/100.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Waldallee 29-37 verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 513
Grundstücksgröße:	9.769 m ²
Wohnfläche:	Wohnung im 6. Obergeschoss: ca. 90,84 m ²
Anzahl der Räume:	3 Zimmer, Essdiele, Küche, Bad, WC, Garderobe, Flur, 2 Loggien. 1 Abstellraum im Kellergeschoss.
Garagen-/Pkw-Stellplatz:	Keine Sondernutzungsrechte

Objektbeschreibung:	
Lagemerkmale:	<p>Mikrolage: Das Bewertungsobjekt befindet sich im Stadtteil 'Bremthal', ca. 2,3 km westlich des Stadtzentrums von Eppstein im westlichen Stadtrandbereich in einem Wohngebiet. In einem Umkreis von ca. 4,3 km um das Bewertungsobjekt sind neben diversen Lebensmittelmärkten auch einige Restaurants vorhanden. Der periodische Bedarf kann somit in der weiteren Umgebung aufgrund der größeren Distanzen nur in eingeschränkter Form gedeckt werden. Eppstein verfügt weiterhin über alle gängigen Schularten und die ärztliche Primärversorgung ist vor Ort ebenfalls gewährleistet. Auch die Deckung des aperiodischen Bedarfs ist weitestgehend gegeben, wobei sich ergänzende Einrichtungen im Stadtgebiet von Wiesbaden befinden. Die Parkplatzsituation im öffentlichen Straßenraum ist trotz der Lage in einer Anliegerstraße sowie dem insgesamt peripher geprägten Umfeld leicht angespannt.</p> <p>Verkehrsinfrastruktur: Eppstein ist über die Bundesstraße B455 sowie über die Autobahn A3 an das Individualverkehrsnetz angeschlossen. Die vom Objektstandort ausgehend nächstgelegene Auffahrt zur vorgenannten Autobahn liegt rd. 2,9 km westlich (Straßenentfernung) bei der Anschlussstelle 'Wiesbaden / Niedernhausen'. Sowohl eine Bushaltestelle als auch die stadt eigene S-Bahnstation 'Eppstein-Bremthal' mit Anschluss an das S-Bahnnetz Rhein-Main (Linie: S2) befinden sich jeweils in fußläufiger Entfernung und bieten über die hier verkehrenden Transportmittel u.a. auch weiterführende Verbindungen zu den umliegenden Ortschaften.</p>

Bauliche Anlagen:	Das Wohnhaus wurde circa im Jahr 1978 in herkömmlicher Massivbauweise in Mauerwerks-/Stahlbetonkonstruktion errichtet. Das Gebäude ist unterkellert und verfügt über ein Flachdach. Die Eigentumswohnung Nr. 513 befindet sich im 6. Obergeschoss. Der Zugang erfolgt über das Treppenhaus und eine Aufzugsanlage. Die Wohnung Nr. 513 wird über eine Zentralheizung beheizt.
Ausstattung:	Bodenbelag in dem Wohn- und Schlafzimmer mit Laminat, Wände mit Tapeten oder Putzflächen gestrichen. Küche mit Fliesenboden und Fliesenspiegel. Bad mit Fliesenboden und Wände im Bad raumhoch gefliest. Holz- und Kunststofffenster mit Isolierverglasung.
Immissionen:	Von der nordwestlich an dem Bewertungsgrundstück vorbeiführenden Straße Waldallee gehen tagsüber und nachts vergleichsweise geringe Lärm- und Abgasbelastungen des innerörtlichen Anliegerverkehrs aus.

Objekteigenschaften:		Planungsrechtliche Gegebenheiten:	
Baujahr:	ca. 1978	Bebauungsplan:	Das Grundstück liegt im Geltungsbereich eines rechtskräftiger B-Plans
Sanierung:	Nicht bekannt	GRZ:	vorh. ca. 0,40
Zustand:	Das Wohnhaus hat in den besichtigten Bereichen einen normalen Unterhaltungszustand.	GFZ:	vorh. ca. 1,10
Instandhaltungstau:	Die Wohnung hat einen Unterhaltungs- und Renovierungstau.	Bauliche Nutzung:	Das Grundstück wurde mit Mehrfamilienhäusern und einem Garagengebäude bebaut.
Wertbeeinfl. Rechte und Beschränkungen:	Im Wohnungsgrundbuch sind in Abteilung II Leitungsrechte vermerkt.	Besondere Festsetzungen:	Nicht bekannt

Marktgegebenheiten:	
Vermietungsmarkt:	Es wird unterstellt, dass die Wohnung nach Beseitigung des Unterhaltungs- und Renovierungstaus normal vermietbar ist.
Verwertbarkeit:	Aufgrund der Lage in einem Mehrfamilienhaus, der überwiegend einfachen Ausstattung, der Grundrissgestaltung sowie des Unterhaltungs- und Renovierungstaus ist von einer erschwerten Verwertbarkeit auszugehen.
Leerstand:	Die Wohnung wurde zum Wertermittlungstichtag von dem Eigentümer bewohnt.