



EXPOSEE 843 K 3/24	Mehrfamilienhaus
Bewertungsgegenstand:	Gebäude- und Freifläche, bebaut mit einem Mehrfamilienhaus
Lage:	Am Stegskreuz 1a, 65719 Hofheim
Bundesland:	Hessen
Ort:	Hofheim am Taunus (Ortsteil: Hofheim)
Zentrumsfunktion:	Mittelzentrum
Überörtliche Anbindung / Entfernungen:	Rd. 150 km (Luftlinie) nördlich von Stuttgart Rd. 140 km (Luftlinie) südöstlich von Köln Rd. 20 km (Luftlinie) westlich von Frankfurt am Main
Innerörtliche Lage:	Hofheim (Kernstadt) Rd. 6,0 km (Luftlinie) östlich der Autobahn „BAB 3“ Rd. 2,1 km (Luftlinie) westlich der Autobahn „BAB 66“ Rd. 1,2 km (Luftlinie) nordöstlich der „S-Bahnstation „Hofheim TS““ Rd. 900 m (Luftlinie) nordöstlich der Innenstadt vom Hofheim Straßenlage „Am Stegskreuz“
Lageklassifikation:	Gute Wohnlage (gem. Bodenrichtwertkarte Hofheim / Ts.)
Grundstücks- bezeichnung / Größe:	Gemarkung Hofheim, Flur 31, Flurstück 235/4; 443 m²
Planungsrecht:	Gemäß der Internet-Auskunft der Stadt Hofheim a. Ts. befindet sich das Bewertungsgrundstück im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplans (Hofheim, Plan Nr. 27, 2. Änderung, Bebauungsplan der Stadt Hofheim a. Ts. für das Gebiet Niederhofheimer Str., Martin-Wohnmann-Str., verl. Altenhainer Str., Str. 22, verl. Biener Straße und Am Stegskreuz) Inkrafttreten: 01.10.1985 Titel: Nr. 27 Status: rechtsverbindlich Stadtteil: Hofheim Für das Grundstück bestehen gemäß Bebauungsplan die folgenden Festsetzungen: Art der baulichen Nutzung: MI (Mischgebiet) Maß der baulichen Nutzung: Grundflächenzahl (GRZ): 0,4 Vorhandene Grundstücksausnutzung: 0,7 Geschossflächenzahl (GFZ): 0,7 Vorhandene Grundstücksausnutzung: 1,1 Zahl der Vollgeschosse: II (2-geschossig) Vorhandene Vollgeschosse: 2-geschossig Bauweise: geschlossen Vorhandene Bauweise: halboffen
Baulasten:	Eintragungen vorhanden
Denkmalschutz:	Keine Eintragungen
Altflächenkataster:	Keine Eintragungen
Grundstücks- bebauung:	1-seitig angebautes, 2-geschossiges Mehrfamilienhaus zuzüglich eines ausgebauten Dachgeschosses zuzüglich eines ausgebauten Spitzbodens und eines Tiefgeschosses, giebelseitige Grenzbebauung 1-geschossige Garage im Untergeschoss (in das Mehrfamilienhaus integriert)
Baujahr:	2000 (abschließende Fertigstellung laut Bauakte)
Garagen / Stellplätze:	Auf dem Bewertungsgrundstück befinden sich laut Bauakte vier Garagenstellplätze . Im Vorgarten sind zwei Außenstellplätze hergestellt.



Baubeschreibung / Zustand:	<p>Fassade: massive Außenwände, Rauputz mit weißem Anstrich, Fensterbänke in Metall, Rollläden, Sockel: Sockel verputzt mit grauem Anstrich Eingangsüberdachung: leichtes Vordach in Metall-/Glas-Konstruktion Balkone: massive Bodenplatte, Metallstabgeländer sowie verglaste Brüstung Terrassen: massive Brüstung und Metallstabaufsatz Dach: Satteldach mit brauner Dachsteindeckung, straßenseitig Gauben mit Metallbekleidung Eingangstür: 1-flügelige Hauseingangstür in Metallbauweise, weiß, isolierverglast, mit feststehendem Seitenteil mit integrierter Klingel-/Sprechanlage; freistehende Briefkastenanlage in Metall Fenster: 1- bis mehrflügelige weiße Kunststoffenster; Dachflächenfenster Zustand Keller: nicht besichtigt (kein Zutritt) Fassade: Verfärbungen und Verschmutzungen der Außenwände Dach: Dachraum nicht besichtigt; Dachflächen baujahresadäquat Haustechnik: nicht besichtigt (kein Zutritt) Wohnungen: nicht besichtigt (kein Zutritt) Sonstiges: -- Soweit von außen straßenseitig ersichtlich, befindet sich das Gebäude in baujahresadäquatem Zustand und ist das Gebäude nicht modernisiert.</p> <p>Baubeschreibung Garage 4 Garagenstellplätze laut Bauakte (hiervon jeweils 2 hintereinander angeordnet) Keine eigene Zufahrt aus dem öffentlichen Raum Erschließung von der Straße „Am Stegskreuz“ über das südöstlich benachbarte Grundstück Flurstück 234/2 Fassade: massive Außenwände, verputzt, weißer Anstrich Sockel: Fliesenbekleidung Dach: Flachdach mit oberseitiger Terrasse Tore: zwei Garagentore Zustand Punktuell Beschädigungen des Außenputzes Punktuell Sockelfliesen defekt Soweit von außen ersichtlich, besteht baujahresadäquater Zustand</p>
Modernisierungen:	Nicht bekannt
Endenergiebedarfs-Kennwert:	Kein Energieausweis vorliegend
Vermietungssituation:	Die angefragte Vermietungssituation und Mietverträge wurden eigentümerseits nicht bekannt gegeben. Die Nutzungs- und Vermietungssituation konnte nicht geklärt werden. Nach den Klingelschildern wird angenommen, dass das Mehrfamilienhaus vermietet ist.
Bruttogrundfläche:	Ca. 728,00 m ² (laut Bauakte)
Wohnfläche:	Ca. 467,00 m ² (laut Bauakte)
Werte:	Zum Wertermittlungstichtag 06.06.2024 (Ortsbesichtigung, kein Zutritt) Siehe nachfolgende Tabelle

Grundbuch von Hofheim Blatt	Lfd. Nr.	Größe [m ²]	Markt-angepasster vorläufiger Ertragswert	Besondere objekt-spezifische Grundstücksmerkmale	Ertragswert	Netto-anfangsrendite [%]	Ertragsfaktor	Zu- / Abschlag zur Rundung	Verkehrswert
9416	2	443	1.687.995 €	32.000 €	1.720.000 €	3,3	23,2	-20.000 €	1.700.000 €

Hinweis:	Das Wertgutachten kann beim Amtsgericht Frankfurt am Main eingesehen werden. Die obige Kurzdarstellung ersetzt nicht die Einsicht in das Wertgutachten. Rückfragen sind ausschließlich an das Amtsgericht zu stellen. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass hinsichtlich der Angaben keine Gewähr für Richtigkeit und Vollständigkeit übernommen wird.
----------	--

FRANZISKA ROST-WOLF

Dipl.-Ing. Architektin

Von der Architekten- und Stadtplanerkammer Hessen öffentlich bestellte und vereidigte
Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken



Straßenansicht, Nordostfassade Blick von der Straße Richtung Südwesten



Südostfassade und Garagen, Blick vom Flurstück 234/2 Richtung Nordwesten