



EXPOSEE 845 K 19/23	Reihenhaus
Bewertungsgegenstand:	Hof- und Gebäudefläche, bebaut mit einem Reihenendhaus mit Garage (ein PKW-Einstellplatz)
Lage:	Falkensteiner Weg 7, 65843 Sulzbach
Bundesland:	Hessen
Ort:	Sulzbach / Taunus
Zentrumsfunktion:	Unterzentrum
Überörtliche Anbindung / Entfernungen:	Rd. 160 km (Luftlinie) nördlich von Stuttgart Rd. 140 km (Luftlinie) südöstlich von Köln Rd. 23 km (Luftlinie) nordöstlich von der Landeshauptstadt Wiesbaden Rd. 12 km (Luftlinie) westlich von Frankfurt am Main Rd. 10,0 km (Luftlinie) nördlich vom Flughafen Frankfurt am Main
Innerörtliche Lage:	Rd. 2,0 Km (Luftlinie) nordwestlich der Autobahn „BAB66“ Rd. 600 m (Luftlinie) westlich vom „Arboretum Main Taunus“ Rd. 450 m (Luftlinie) nordöstlich vom „Heinrich-Kleber-Park“ Rd. 400 m (Luftlinie) nördlich vom „Sulzbach“ Straßenlage „Mühlstraße“ und „Falkensteiner Weg“
Lageklassifikation:	Mittlere Wohnlage
Grundstücksbezeichnung:	Gemeinde Sulzbach, Gemarkung Sulzbach, Flur 10, Flurstück 214; 558 m²
Grundstücksgröße:	558 m²
Planungsrecht:	Gemäß der Internet-Auskunft und der telefonischen Auskunft der Gemeinde Sulzbach am Taunus befindet sich das Bewertungsgrundstück nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans. Das Grundstück besitzt folgende Eigenschaften: Art der baulichen Nutzung: Wohnnutzung Maß der baulichen Nutzung: Grundflächenzahl (GRZ I): 0,3 Geschossflächenzahl (GFZ): 0,2 Zahl der Vollgeschosse: 1-geschossig Bauweise: teiloffen Stellplatzsatzung der Gemeinde Sulzbach (Taunus) vom 01.03.2019
Baulasten:	Keine Eintragungen
Denkmalschutz:	Keine Eintragungen
Altflächenkataster:	Keine Eintragungen
Grundstücksbebauung:	1-seitig angebautes, 1-geschossiges Reihenhaus (Reihenendhaus) mit Unterkellerung Einfachgarage
Baujahr:	1967 (Baufertigstellungsanzeige)
Garagen / Stellplätze:	Auf dem Bewertungsgrundstück befindet sich ein KFZ-Garagenstellplatz.
Baubeschreibung / Zustand:	Baubeschreibung Dach: Satteldach mit brauner Dachsteindeckung Fassade: Rauputz, weißer Anstrich, grau abgesetzte Fensterfaschen Sockel: Rauputz, grauer Anstrich Fenster: ein- bzw. mehrflügelige, Holzfenster, außen braun, Kunststoffrollläden Türen/ Tore: 1-flügelige geschlossene Hauseingangstür aus Holz mit feststehenden Seitenteilen mit Einscheibenstrukturverglasung, braun, massives Vordach aus Stahlbeton Terrasse: überdeckte und offene Terrasse zum Garten

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



	Garage: an die Nachbargarage angebaute, ansonsten freistehende Garage an der nordwestlichen Grundstücksgrenze Keller: Feuchtigkeit im Boden und Wandbereichen Dach: Dachflächen überaltert und teilweise bemoost, Dachrinnen defekt Dachraum: Dämmung oberhalb des obersten Aufenthaltsraums nicht zeitgemäß Fassade: Putz teilweise verfärbt, Vordach mit Farbabplatzungen Innenräume: Oberflächen (Boden-, Wand-, Deckenbeläge, Türanstriche) teilweise überaltert; Haarrissbildung im Deckenbereich Wohnraum; Verfärbungen im Wand- bzw. Deckenbereich auf den Innenseiten der Gebäude-Außenecken; Bäder nicht zeitgemäß Haustechnik: Ölheizung als mittelfristig nicht nachhaltige Befeuerungsart Zustand Soweit ersichtlich, besteht Instandsetzungsbedarf in Teilbereichen sowie umfangreicher Renovierungsbedarf.
Modernisierungsgrad: (Punktraster ImmoWertV)	Wohnhaus: mittlerer Modernisierungsgrad (7 Punkte)
Endenergiebedarfs-Kennwert:	Kein Energieausweis vorliegend
Vermietungssituation:	Eigengenutzt
Bruttogrundfläche: (DIN 277)	Ca. 370,00 m ² (laut Bauakte)
Wohnfläche: (WoFIV)	Ca. 95,00 m ²
Werte:	Zum Wertermittlungsstichtag 07.02.2024 (Ortsbesichtigung) Siehe nachfolgende Tabelle

Grundbuch von Sulzbach Blatt	Lfd. Nr.	Größe [m ²]	Bodenwert	Markt-angepasster vorläufiger Sachwert	Besondere objekt-spezifische Grundstücks-merkmale	Sachwert	Netto-anfangs-rendite [%]	Ertragsfaktor	Zu- / Abschlag zur Rundung	Verkehrswert
1787	1	558	445.000 €	641.354 €	-60.250 €	581.000 €	1,8	43,4	-1.000 €	580.000 €

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.
----------	--



Garage und Südwestfassade



Garten und Südwestfassade