



EXPOSEE 844 K 23/23	Zweifamilienhaus
Bewertungsgegenstand:	Gebäude- und Freifläche, bebaut mit einem Wohnhaus
Lage:	Pommernweg 2, 61118 Bad Vilbel
Bundesland:	Hessen
Ort:	Bad Vilbel
Zentrumsfunktion:	Mittelzentrum
Überörtliche Anbindung / Entfernungen:	Rd. 155 km (Luftlinie) nördlich von Stuttgart Rd. 150 km (Luftlinie) südöstlich von Köln Rd. 140 km (Luftlinie) südlich von Kassel Rd. 8 km (Luftlinie) nördlich von Frankfurt am Main
Innerörtliche Lage:	Ortsteil „Heilsberg“ Rd. 2,2 km (Luftlinie) südwestlich vom Bahnhof Bad Vilbel Rd. 1,9 km (Luftlinie) südwestlich vom Stadtzentrum Bad Vilbel Rd. 1,1 km (Luftlinie) südwestlich vom S-Bahnhof Bad Vilbel Süd Rd. 1,1 km (Luftlinie) östlich der Bundesstraße „B3“ Rd. 950 m (Luftlinie) nördlich vom „Friedhof Heiligenstock“ Rd. 650 m (Luftlinie) südlich des Flusses „Nidda“ Straßenecklage Pommernweg / Otto-Fricke-Straße
Lageklassifikation:	Mittlere Wohnlage
Grundstücks- bezeichnung / Größe:	Bad Vilbel Gemarkung Bad Vilbel, Flur 16, Flurstück 72/1, 505 m²
Planungsrecht:	Gemäß der Internet-Auskunft der Stadt Bad Vilbel befindet sich das Bewertungsgrundstück nicht im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplans. Das Bewertungsgrundstück besitzt die folgenden Eigenschaften : Art der baulichen Nutzung: Wohnnutzung Maß der baulichen Nutzung: Vorhandene Grundflächenzahl hier: GRZ I = 0,2 Vorhandene Geschossflächenzahl hier: GFZ = 0,3 Vorhandene Vollgeschosse hier: 2- geschossig Vorhandene Bauweise hier: Teiloffene Bauweise Stellplatz- und Ablösesatzung der Stadt Bad Vilbel, vom 17.12.2021
Baulasten:	Keine Eintragungen
Denkmalschutz:	Keine Eintragungen
Altflächenkataster:	Keine Eintragungen
Grundstücks- bebauung:	1-seitig angebautes, 2-geschossiges Reihenhaus (Reihenendhaus) mit einem ausgebauten Dachgeschoss und mit einem Kellergeschoss (Zweifamilienhaus laut Bauakte)
Baujahr:	1953 (Gebrauchsabnahme laut Bauakte)
Garagen / Stellplätze:	Ein Stellplatznachweis findet sich in der Bauakte nicht. Auf dem Bewertungsgrundstück ist kein Stellplatz genehmigt . Auf dem Bewertungsgrundstück ist eine Fläche für einen KFZ-Abstellplatz hergestellt.
Baubeschreibung / Zustand:	Dach: Satteldach mit brauner Dachsteindeckung Fassade: massive Wände, Strukturputz, weiß gestrichen Sockel: Fliesen, rotbraun Fensterleibungen: Glattputz, weiß gestrichen Fenster: ein- bzw. mehrflügelige, isolierverglaste, weiße Kunststofffenster Balkon: gartenseitig Balkon mit Metallgeländer Terrasse: gartenseitig überdachte Terrasse Eingang: Eingangstreppe massiv mit Natursteinbelag



	Keller: nicht bekannt Dach: Spitzboden nicht besichtigt; Dachdeckung mit Verfärbungen Fassade: großflächige Putzabplatzung (straßenseitig, unterhalb der Traufe) sowie punktuell weitere Putzabplatzungen, Verschmutzungen im Außenwandbereich Balkon: Balkonunterseite mit punktuell Verfärbung; lagernde Steinplatten auf der Balkonbrüstung; massive Balkonbrüstung mit großflächiger Verfärbung Haustechnik: nicht bekannt Innenräume: nicht bekannt Sonstiges: keine Darstellung des Dachgeschosses, des Balkons und der Terrasse in der Bauakte, bauordnungsrechtliche Genehmigung hierfür nicht vorliegend Soweit von außen ersichtlich, befindet sich das Gebäude in baujahresadäquatem, nicht bzw. nicht wesentlich modernisiertem Zustand. Es besteht Instandsetzungsbedarf im Bereich der Fassade.
Modernisierungen:	Ca. 2010er Jahre: Teilerneuerung der Fenster (Fenstertür EG) Weitere Modernisierungen nicht bekannt
Endenergiebedarfs-Kennwert:	Kein Energieausweis vorliegend
Vermietungssituation:	Vermietet (EG, 1.OG)
Bruttogrundfläche (DIN 277, a + b)	Ca. 290,00 m ² (laut Bauakte)
Wohnfläche (WoFIV)	Ca. 125,00 m ² (laut Bauakte)
Werte	Zum Wertermittlungsstichtag 13.11.2024 (Ortsbesichtigung, kein Zutritt) Siehe nachfolgende Tabelle

Grundbuch von Bad Vilbel Blatt	Lfd. Nr.	Größe [m ²]	Bodenwert	Markt-angepasster vorläufiger Sachwert	Besondere objekt-spezifische Grundstücks-merkmale	Sachwert	Zu- / Abschlag zur Rundung	Verkehrswert
9488	1	505	432.000 €	627.800 €	5.000 €	633.000 €	-3.000 €	<u>630.000 €</u>

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



Straßenansicht



Gartenansicht