

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



E X P O S E E 845 K 3/25	Zweifamilienhaus (Doppelhaushälfte)
Bewertungsgegenstand:	Gebäude- und Freifläche, bebaut mit einem Zweifamilienhaus (Doppelhaushälfte) und einer Garage
Lage:	Hasenpfad 4, 61118 Bad Vilbel
Bundesland:	Hessen
Region:	Rhein-Main-Region
Kreis:	Wetteraukreis
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 „Massenheim“ Rd. 1,5 km (Luftlinie) nordwestlich von der Bad Vilbeler Innenstadt Rd. 650 m (Luftlinie) nordwestlich von der Bundesstraße „B3“ Rd. 100 m (Luftlinie) nordwestlich vom Erlenbach Rd. 50 m (Luftlinie) östlich vom Feldrand
Lageklassifikation:	Mittlere Wohnlage
Grundstücksbezeichnung / Größe:	Bad Vilbel, Gemarkung Bad Massenheim, Flur 6, Flurstück 111/3; 313 m²
Planungsrecht:	Laut der Internet-Auskunft ist der Bereich des Bewertungsgrundstücks im regionalen Flächennutzungsplan dargestellt als „Wohnbaufläche, Bestand“ . Gemäß der Internet-Auskunft der Stadt Bad Vilbel befindet sich das Bewertungsgrundstück im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans „Die Mühlgewann“ . Titel: Die Mühlgewann Status: rechtsverbindlich Stadtteil: Massenheim Aufstellungsbeschluss: 02. April 1962 BauNVO: BauNVO 1962 Für das Bewertungsgrundstück bestehen die folgenden Festsetzungen laut Bebauungsplan: Art der baulichen Nutzung: WR (Reine Wohngebiete) Maß der baulichen Nutzung: GRZ (Grundflächenzahl): 0,4; hier vorh.: 0,4 GFZ (Geschossflächenzahl): 0,6; hier vorh.: 0,6 Zahl der Vollgeschosse: 1 - 2 hier vorh.: 2 Bauweise: k. A. hier vorh.: teiloffen Textteil zum Bebauungsplan Stellplatz- und Ablösesatzung der Stadt Bad Vilbel vom 17.12.2021
Baulasten:	Keine Eintragungen
Denkmalschutz:	Keine Eintragungen
Altflächenkataster:	Keine Eintragungen
Grundstücksbebauung:	1-seitig angebautes, 2-geschossiges, unterkellertes Zweifamilienhaus (Doppelhaushälfte)
Baujahr:	1966 (Schlussabnahme)

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



Garagen / Stellplätze:	Auf dem Bewertungsgrundstück befindet sich ein KFZ-Abstellplatz (Einfachgarage).
Baubeschreibung / Zustand:	<p>Zweifamilienhaus Dach: Flachdach mit Bitumenbahndeckung und Faserzementplattenbekleidung im oberen Abschluss Fassade: massive Wände, Plattenbekleidung Sockel: Glatte Plattenbekleidung, hellbraun Attika: Trapezplattenbekleidung, hellbraun Fensterleibungen und Fensterbänke: Glatte Plattenbekleidung, hellbraun Fenster: ein- bzw. mehrflügelige, isolierverglaste, weiße Kunststofffenster mit hellgrauen Kunststoffrollläden Terrasse: gartenseitig eingefriedete Terrasse Eingang: Eingangstreppe massiv mit Metallgeländer, Überdachung durch darüber liegendes Geschoss und leichtem Vordach</p> <p>Keller: 2 Räume, die nach Angaben der Eigentümerin „ausgebaut werden sollen“, im Rohbauzustand, WC im Rohbauzustand</p> <p>Dach: Dachfläche nicht besichtigt, Farbabplatzungen im Attikabereich</p> <p>Fassade: Verschmutzungen im Außenwandbereich, teilweise klaffende Fugen der Plattenbekleidungen, teilweise Rolladenlamellen löchrig, Fenster nicht zeitgemäß</p> <p>Haustechnik: Leitungsdämmung in unbeheizten Räumen nicht vorhanden, Heizkessel modernisierungspflichtig, Rippenheizkörper nicht zeitgemäß, Rauchwarnmelder abmontiert Soweit ersichtlich, befindet sich das Gebäude in baujahresadäquatem, etwas unterdurchschnittlichem, lediglich im Rahmen der Instandhaltung modernisiertem Zustand. Es besteht Instandsetzungsbedarf in Teillbereichen sowie Modernisierungsbedarf (Heizungsanlage).</p> <p>Garage Dach: Flachdach mit Bitumendeckung Fassade: massive Wände, Plattenbekleidung Tor: Ein Schwingtor in Metall So weit von außen ersichtlich, befindet sich das Gebäude in einem baujahresadäquaten, etwas unterdurchschnittlichen Gesamtzustand.</p>
Modernisierungen:	Ca. 2010: Teil-/Erneuerung der Elektroinstallation Schätzungsweise 2000er Jahre: Erneuerung der Bodenbeläge (EG) Ca. 1989: Einbau eines Heizkessels Ca. 1980er Jahre: Einbau isolierverglaste Kunststofffenster Weitere Modernisierungen nicht bekannt
Endenergiebedarfs-Kennwert:	Kein Energieausweis vorliegend
Vermietungssituation:	EG: eigengenutzt OG + Garage: vermietet
Bruttogrundfläche:	Ca. 285,00 m ² (Wohnhaus) Ca. 18,00 m ² (Garage)
Wohnfläche:	Ca. 153,00 m ² (laut Bauakte)

Werte (vorbehaltlich einer vollständigen Innenbesichtigung)	Zum Wertermittlungsstichtag 23.04.2025 (kein Zutritt zum 1. Obergeschoss) Siehe nachfolgende Tabelle
--	--

Grundbuch von Massenheim Blatt	Lfd. Nr.	Größe [m ²]	Bodenwert vorläufiger Sachwert	Markt-anangepasster vorläufiger Sachwert	Besondere objekt- spezifische Grund- stücksmerkmale	Sachwert	Zu- / Abschlag zur Rundung	Verkehrswert
896	2	313	266.000 €	547.061 €	-9.500 €	538.000 €	2.000 €	540.000 €

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



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



Nord- und Westansicht, Blick von der Straße „Hasenpfad“
Richtung Südosten



Süd- und Ostfassade, Blick vom Garten Nordwesten