



EXPOSEE 845 K 15/24	Zweifamilienhaus
Bewertungsgegenstand:	Gebäude- und Freifläche, bebaut mit einem Zweifamilienhaus und einer Doppelgarage
Lage:	Klarastraße 2, 65719 Hofheim am Taunus
Bundesland:	Hessen
Ort:	Hofheim am Taunus
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:	Stadtteil Marxheim Rd. 13,0 km (Luftlinie) nordwestlich vom Stadtzentrum Wiesbaden Rd. 9,0 km (Luftlinie) nordwestlich vom Flughafen Frankfurt am Main Rd. 4,4 Km (Luftlinie) östlich der Autobahn „BAB5“ Rd. 2,1 Km (Luftlinie) nördlich der Autobahn „BAB66“ Rd. 1,7 Km (Luftlinie) südwestlich der Innenstadt vom Hofheim“ Rd. 1,3 Km (Luftlinie) nordwestlich der „S-Bahnstation „Hofheim TS“ Straßenecklage Klarastraße / Eifelstraße
Lageklassifikation:	Mittlere Wohnlage
Grundstücks- bezeichnung / Größe:	Marxheim, Gemarkung Marxheim, Flur 22, Flurstück 126/2; 539 m²
Planungsrecht:	Gemäß der Internet-Auskunft der Stadt Hofheim a. Ts. befindet sich das Bewertungsgrundstück im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans (Bebauungsplan der Stadt Hofheim am Taunus für das Gebiet der Hofheimer Straße, teilweise Odenwaldstraße, Taunusstraße, Rhönstraße und Klarastraße Inkrafttreten: 23.01.1968 (BauNVO 1962). Titel: Nr. 24 Status: rechtsverbindlich Stadtteil: Marxheim Für das Grundstück bestehen gemäß Bebauungsplan die folgenden Festsetzungen: Art der baulichen Nutzung: WA (Allgemeines Wohngebiet) Maß der baulichen Nutzung: Grundflächenzahl (GRZ): 0,3 Vorhandene Grundstücksausnutzung: 0,3 Geschossflächenzahl (GFZ): 0,9 Vorhandene Grundstücksausnutzung: 0,5 Zahl der Vollgeschosse: III (3-geschossig) Vorhandene Vollgeschosse: 2-geschossig Bauweise: geschlossen Vorhandene Bauweise: offen Satzung der Stadt Hofheim am Taunus über den Nachweis von Stell- und Fahrradabstellplätzen sowie deren Gestaltung, Größe, Zahl und Ablösung vom 15.02.2023
Baulasten:	Keine Eintragungen
Denkmalschutz:	Keine Eintragungen
Altflächenkataster:	Keine Eintragungen
Grundstücks- bebauung:	Freistehendes, unterkellertes, 2-geschossiges Zweifamilienhaus mit Satteldach Zwei Fertiggaragen (2 PKW-Stellplätze)

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



Baujahr:	Wohnhaus: um 1965 (Annahme) Garage: 1985 (laut Bauakte)
Garagen / Stellplätze:	Auf dem Bewertungsgrundstück sind zwei Garagen mit jeweils einem KFZ-Stellplatz genehmigt.
Baubeschreibung / Zustand:	<p>Baubeschreibung Wohnhaus Dach: Satteldach mit Wellplatten Fassaden: Rauputz, weißer und grauer Anstrich Fenster: weiße Kunststofffenster, graue Fensterbänke (mineralisch) Türen/ Tore: 1-flügelige Hauseingangstür, weiß, geschlossen mit verglastem Einsatz</p> <p>Zustand Keller: nicht ersichtlich bzw. nicht bekannt, kein Zutritt Dach: Wellplattendeckung bemoost, Dachraum nicht bekannt, kein Zutritt Fassade: nur straßenseitig besichtigt Haustechnik: nicht ersichtlich bzw. nicht bekannt, kein Zutritt Sonstiges: -- Der Zustand im Inneren des Gebäudes ist nicht bekannt. Soweit von außen ersichtlich, befindet sich das Gebäude in einem insgesamt durchschnittlichen Gesamtzustand.</p> <p>Baubeschreibung Garage Dach: Flachdach Fassade: Betonteile gestrichen Tor: Sektionaltore</p> <p>Zustand Dach: nicht ersichtlich Fassade: nicht ersichtlich Innenräume: nicht besichtigt (kein Zutritt) Sonstiges: --- Innenräume: nicht besichtigt (kein Zutritt) Der Zustand im Inneren des Gebäudes ist nicht bekannt. So weit von außen straßenseitig ersichtlich, befindet sich das Gebäude in einem baujahresadäquaten, durchschnittlichen Gesamtzustand.</p>
Modernisierungen:	Ca. 1990er Jahre: Erneuerung der Fenster Weitere Modernisierungen nicht bekannt bzw. nicht ersichtlich
Endenergiebedarfs-Kennwert:	Endenergiebedarf: kWh / (m ² * a) kein Energieausweis vorliegend
Vermietungssituation:	Eigengenutzt (Annahme)
Bruttogrundfläche:	Ca. 400 m ² (laut Bauakte)
Wohnfläche:	Ca. 148 m ² (laut Bauakte)
Werte:	Zum Wertermittlungsstichtag 18.10.2024 (Ortsbesichtigung, kein Zutritt zum Grundstück) Siehe nachfolgende Tabelle

Grundbuch von Marxheim Blatt	Lfd. Nr.	Bodenwert	Markt-angepasster vorläufiger Sachwert	Besondere objekt-spezifische Grundstücksmerkmale	Sachwert Zu- / Abschlag zur Rundung	Verkehrswert
4360	1	393.000 €	696.248 €	-41.825 €	654.000 €	-4.000 € <u>650.000 €</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.
----------	--

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



Nordost- und Nordwestfassade, Grundstücksgrenze, Blick von der Kreuzung Klarastraße / Eifelstraße Richtung Süden



Nordwest- und Südwestfassade, nordwestliche und südwestliche Grundstücksgrenze, Blick von der Eifelstraße Richtung Osten