

Exposé

Einfamilienhaus in Da.-Eberstadt

Freistehendes EFH in ruhiger Toplage mit zusätzlichem Bauplatz



Objekt-Nr. OM-399181

Einfamilienhaus

Verkauf: **699.000 €**

Sophienstraße 6
64297 Da.-Eberstadt
Hessen
Deutschland

Baujahr	1938	Zustand	renovierungsbedürftig
Grundstücksfläche	580,00 m²	Schlafzimmer	2
Etagen	3	Badezimmer	2
Zimmer	4,00	Garagen	1
Wohnfläche	123,00 m²	Carports	1
Nutzfläche	64,00 m²	Stellplätze	2
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	sofort		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Charmantes Einfamilienhaus mit markanter Backsteinoptik, Nebengebäude, Wintergarten, Carport, großem Garten hinter dem Haus und großem Hof, in gesuchter Lage von Eberstadt.

Ausstattung

Das Haus wurde 1991/92 total renoviert und umgebaut, leider nicht energetisch saniert. 1995 wurde der Wintergarten angebaut. Der Carport ist von 2001. Neben der Gasheizung gibt es noch einen Holzkachelofen der das EG ausreichend erwärmt. Die Fenster wurden Anfang der 2000er modernisiert, ebenso das Treppenhaus mit einer Holzterasse. Das DG ist teilweise ausgebaut.

Fußboden:

Fliesen, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Wintergarten, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Sonstiges

Eine Verkehrswertermittlung des Ortsgerichts von 2018 ergab einen Wert von 547000€, bei einem Bodenrichtwert von 500€/m². Bei dem aktuellen Bodenrichtwert von 1150€/m² (aus 2024) ergäbe sich aktuell ein rechnerischer Wert von 924000€.

Lage

Die Immobilie befindet sich in zentraler und trotzdem ruhiger Lage von Eberstadt, ohne Durchgangsverkehr. Straßenbahn Haltestelle 150m, Ärzte, Zahnarzt, Apotheke, Banken, Läden, Bäcker, Restaurants fußläufig in 5 bis 10 Min. erreichbar. Die Längsausrichtung des Grundstücks ist Nord/Süd, die Dachausrichtung Ost/West. Für die Straße gibt es keinen Bebauungsplan. Nach schriftlicher Rücksprache mit dem Bauamt ist das Grundstück im rückwärtigen Bereich bebaubar. Ein Neu- oder Anbau muss sich nach Art und Maß in die umgebende Bebauung einfügen. Beispiele in der näheren Umgebung sind auf google earth zu sehen.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	373,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	H

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

Blick vom OG in den Garten Richtung Norden



Garten Richtung Norden1



Exposé - Galerie

Hof Richtung Norden mit Carport



Hof und Garage Richtung Norden



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

EG Eingang mit Treppe und Garderobe



Küche1



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

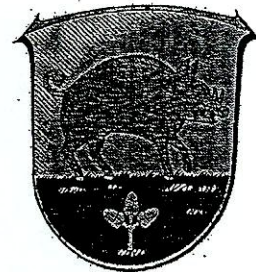


Exposé - Anhänge

1. Schätzung 2018
2. Einzelwerte der Schätzung 2018



Ortsgericht Darmstadt II
(Eberstadt)



Schätzung

Tgb.-Schä. Nr.06...../20 18

der
Gebäude- und Freifläche

Sophienstr. 6, 64297 Jg. 2 347,000,- gerundet

.....580.....qm

Das Grundstück ist eingetragen im Grundbuch von Eberstadt

Blatt:.....9089.....Flur:.....16.....Nr.....122

Eigentümer:

.....Drene Seel.....
.....Sophienstr. 6.....
.....64297 Jg. 2.....

Antragsteller:

.....Kurt Seel.....
.....Sophienstr. 6.....
.....64297 Jg. 2.....

TERMIN:.....16.02.2018.....

Richtwert:.....500,- €/m² 0,4

4. Zusammenstellung der wertermittlungsrelevanten Daten der Bodenwertberechnung:

Qualitätsstichtag	Größe (m²)	Bodenrichtwert	angepasster Bodenrichtwert	Grundstückswert
16.02.2018	580	500,00 €	500,00 €	290.000,00 €
Bodenwert gesamt: 290.000,00 €				

5. Zusammenstellung der wertermittlungsrelevanten Daten des Sachwertverfahrens:

Wertermittlungsstichtag:	28.02.2018
(fiktives) Baujahr:	1936 (1968)
Gesamtnutzungsdauer:	80 Jahre
Restnutzungsdauer:	30 Jahre
Bruttogrundfläche:	236,89 m²
Preis / Einheit im Basisjahr:	778,90 €
Gebäudeherstellungskosten im Basisjahr:	184.513,62 €
Baupreisindex:	118,00
Gebäudeherstellungskosten zum Stichtag:	217.726,07 €
Außenanlagen / sonstige Anlagen:	13.063,56 €
Wertminderung wegen Alters:	144.243,52 €
Gebäudewert:	86.546,11 €
Wert von Nebengebäuden:	14.000,00 €
Wert der baulichen Anlagen:	100.546,11 €
Bodenwert:	290.000,00 €
Vorläufiger Sachwert:	390.546,11 €
Marktanpassung durch Sachwertfaktor:	156.218,44 €
Marktangepasster vorläufiger Sachwert:	546.764,56 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	0,00 €
Sachwert:	546.764,56 €