

Sachverständigenbüro
Dipl. -Ing. Architekt
Andreas Nasedy

Taubenberg 32
D - 65510 Idstein
Fon : 06126 - 2257466
Fax : 06126 - 2257467

Posseltstraße 10a
76227 Karlsruhe
Fon : 0721 - 4764604
Fax : 0721 - 4764605

Mail: ny@nasedy.de
Web: www.nasedy.de

Amtsgericht Langen; AZ: 7 K 23/23

02.05.2025

EXPOSEE



Einfamilienhaus / Bungalow

Verkehrswert: 919.000,00 €

Mit einem Einfamilienhaus / Bungalow bebautes Grundstück

eingetragen unter lfd. Nr. 1 im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs von Langen Blatt 8630
Flur 54, Flurstück 157/1, Hof- und Gebäudefläche, 848 m²

Farnweg 8 in 63225 Langen

Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag 20.01.2025

Digitale Ausfertigung

KOMPAKTFASSUNG

Amtsgericht Langen (Hessen)
AZ: 7 K 23/23

Verkehrswertermittlung i.S.d. §194
BauGB im Zuge eines Zwangsver-
steigerungsverfahrens

Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag:
20.01.2025
(Tag der Ortsbesichtigung)

Innen- und Außenbesichtigung



Wertermittlungsobjekt: Mit einem Einfamilienhaus / Bungalow bebautes Grundstück

Adresse: Farnweg 8, 63225 Langen

Lage: Langen-Oberlinden, mittlere Wohnlagequalität

Grundstücksgröße: 848 m²

Gebäudebaujahr: 1964

Detailangaben: Großzügige Raumaufteilung mit sechs Zimmern, Küche, Bad, Gäste-WC, Terrasse, ca. 122 m² Wohnfläche, Kellerräume (ca. 35 m² Nutzfläche)
Zentralheizung (bindend: Fernwärme), dezentrale Warmwasserbereitung,
Pkw-Einzelgarage mit Abstellraum

Objektzustand: Überwiegend baujahresbezogener Zustand. In Teilbereichen besteht Modernisierungsbedarf (u.a. sanitäre und elektrotechnische Anlagen, Raumoberflächen)

Verfahrenswert (Sachwert) rd.: 919.000,00 €

Verkehrswert (Marktwert): **919.000,00 €**

Wohnflächenpreis rd.: 7.533,00 €/m²

Bewegliche Gegenstände und Zubehör etc.: Nichtzutreffend

BESCHREIBUNGEN

1.1.1 Makrolage

Bundesland (Landeshauptstadt):	Hessen (Wiesbaden)
Regierungsbezirk:	Darmstadt
Landkreis:	Offenbach
Ort:	Langen
Einwohner*innen:	40.839 (Stand 31.12.2024) ¹
Fläche rd.:	29,12 km ² (davon 5,57 km ² bebaute Flächen und 55,1 % Wald)
Höhenlage:	109 - 198 m ü. NHN

Die Stadt Langen befindet sich im Westen des Landkreises Offenbach. Sie liegt zentral zwischen Frankfurt am Main, Offenbach und Darmstadt im südlichen Rhein-Main-Gebiet und fungiert als Mittelzentrum im hochverdichten Raum Südhessens. Langen gliedert sich in die sieben Stadtteile.

Langen verfügt über eine gute soziale Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Dienstleistungsanbieter und medizinische Versorgungseinrichtungen, Bildungs- und Betreuungseinrichtungen, ein breites Kultur- und Freizeitangebot und gut erreichbare Naherholungsgebiete sind vorhanden.

1.1.2 Innerörtliche Lage

Das zu bewertende Grundstück befindet sich im Westen von Langen, im Stadtteil Oberlinden in einem Wohngebiet. Die Nachbarschaftsbebauung besteht überwiegend aus ein- bis zweigeschossigen Wohnhäusern mit Hausgärten. Südlich liegt das Gelände der Albert-Schweizer-Schule Langen sowie die evangelische Kirche mit Gemeindehaus und Kindertagesstätte. Die nächste Bushaltestelle ist ca. 170 m, der Bahnhof Langen ca. 1 km entfernt. In der näheren Umgebung befinden sich u.a. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, einige Arztpraxen und gastronomische Angebote. Im Norden befindet sich in ca. 300 m ein Gewerbegebiet. Das Stadtzentrum mit weiteren Einkaufsmöglichkeiten, weiterführenden Schulen, Kultur- und Freizeiteinrichtungen ist ca. 1,5 km entfernt. Die Nähe zur Bundesstraße 486 (ca. 500 m entfernt) ermöglicht gute Verkehrsanbindung und schnelle Erreichbarkeit der Autobahn 5. Die innerörtliche Lagequalität ist als mittlere Wohnlage zu bewerten.

Grundstück

Grundstücksform, Topografie:	Unregelmäßige Grundstücksform, ebene Oberfläche
Fläche:	848 m ² (gem. Grundbuch)
Erschließung, Straße:	Die technische Erschließung des Grundstücks (Ver- und Entsorgungsanschlüsse etc.) erfolgt über die Straße Farnweg (Annahme des SV). Die Straße Farnweg ist eine asphaltierte Anliegerstraße mit Geschwindigkeitsbeschränkung auf 30 km/h und im Bereich des Bewertungsobjekts eine als Sackgasse ausgebildete Stichstraße. Ein gepflasterter Gehweg ist einseitig vorhanden.
Straßenart:	Im Bereich der Sackgasse stehen keine Kfz-Parkmöglichkeiten zur Verfügung, im übrigen Straßenbereich sind in begrenztem Umfang Parkmöglichkeiten, z.T. in Form von Parkbuchten, vorhanden.

¹ Stadt Langen, <https://www.langen.de/de/daten-und-fakten.html>

Wohnhaus

Art des Gebäudes:	Freistehendes eingeschossiges Einfamilienhaus (Bungalow). Das Gebäude ist in Teilbereichen unterkellert.
Baujahr:	1964
Außenansicht:	Sichtmauerwerk gestrichen, im Dachrandbereich mit Holzverkleidung; Flachdach
Konstruktionsart:	Massivbauweise (Sichtmauerwerk)
Umfassungswände:	Mauerwerk z.T. mit nachträglicher Innendämmung
Innenwände:	Mauerwerk
Geschossdecken:	Beton
Dach:	Gedämmtes Flachdach mit Kiesschüttung
Geschosstreppen:	Kelleraußentreppen
Hauseingangsbereich:	Leicht zurückversetzter Hauseingang, massive Eingangstreppe; Eingangsüberdachung (massives Vordach mit Seitenmauer)
Fenster:	Überwiegend Aluminiumfenster mit Isolierverglasung, z.T. als großformatige Fensterwand- bzw. Schiebetürelemente, überwiegend Kunststoff-Rollläden, z.T. elektrischer Betrieb
Hauseingangstür:	Türelement mit Lichtausschnitten (Strukturglas)
Innentüren:	Holztüren, z.T. mit Lichtausschnitt; Stahlzargen
Elektroinstallationen:	Überwiegend einfache Elektroinstallation
Sanitärinstallationen:	Überwiegend durchschnittliche Sanitärinstallationen
Heizungsanlage:	Zentralheizung, Fernwärme
Heizkörper:	Überwiegend Rippenheizkörper, z.T. Kompaktheizkörper, überwiegend einfache Ventile, z.T. Thermostatventile
Warmwasserbereitung:	Dezentral über Warmwasser-Elektroboiler
Energieausweis:	Ein Energieausweis für das Wohnhaus liegt nicht vor.
Räumliche Aufteilung, Ausstattung Erdgeschoss:	Sechs Zimmer, Küche, Bad, Gäste-WC, Flur, Diele, Terrasse
Unter-/Kellergeschoss:	Drei Kellerräume
Grundrissgestaltung:	Zweckmäßige, nutzungsentsprechende Grundrissgestaltung, z.T. Durchgangszimmer
Belichtung/Belüftung:	Gut über ausreichend dimensionierte Fensterflächen.
Lichte Raumhöhe:	Ausreichend

Bodenbeläge:	Fliesen, Laminat, Teppichboden, PVC
Wandbekleidungen:	Glasfasertapete, Fliesen (WC, Bad, Küche), Raufasertapete gestrichen, Tapete
Deckenbekleidungen:	Verputzt und gestrichen, Holzverkleidung (Nut- und Federverbindung), Raufasertapete gestrichen
Sanitärobjekte Bad:	Doppelwaschbecken, Stand-WC mit Aufbauspülkasten, Dusche, Badewanne, Waschmaschinenschluss
Sanitärobjekte WC:	Stand-WC mit Aufbauspülkasten, Waschbecken
Terrasse:	Bodenbelag Waschbetonplatten
Kellerräume:	Bodenbelag Estrich, Wände und Decke gestrichen
Wohnfläche EG	121,62 m ²
Nutzfläche KG	32,55 m ²
Modernisierungen etc.:	Gemäß Angabe der Antragstellerin erfolgten im Zeitverlauf verschiedene Modernisierungsmaßnahmen, z.B. Modernisierung der Fenster, Innendämmung in Teilbereichen (ca. 1975), Erneuerung der Haustüranlage (ca. 1995), Erneuerung/Reparatur des Flachdachs (zuletzt ca. 2010) etc.

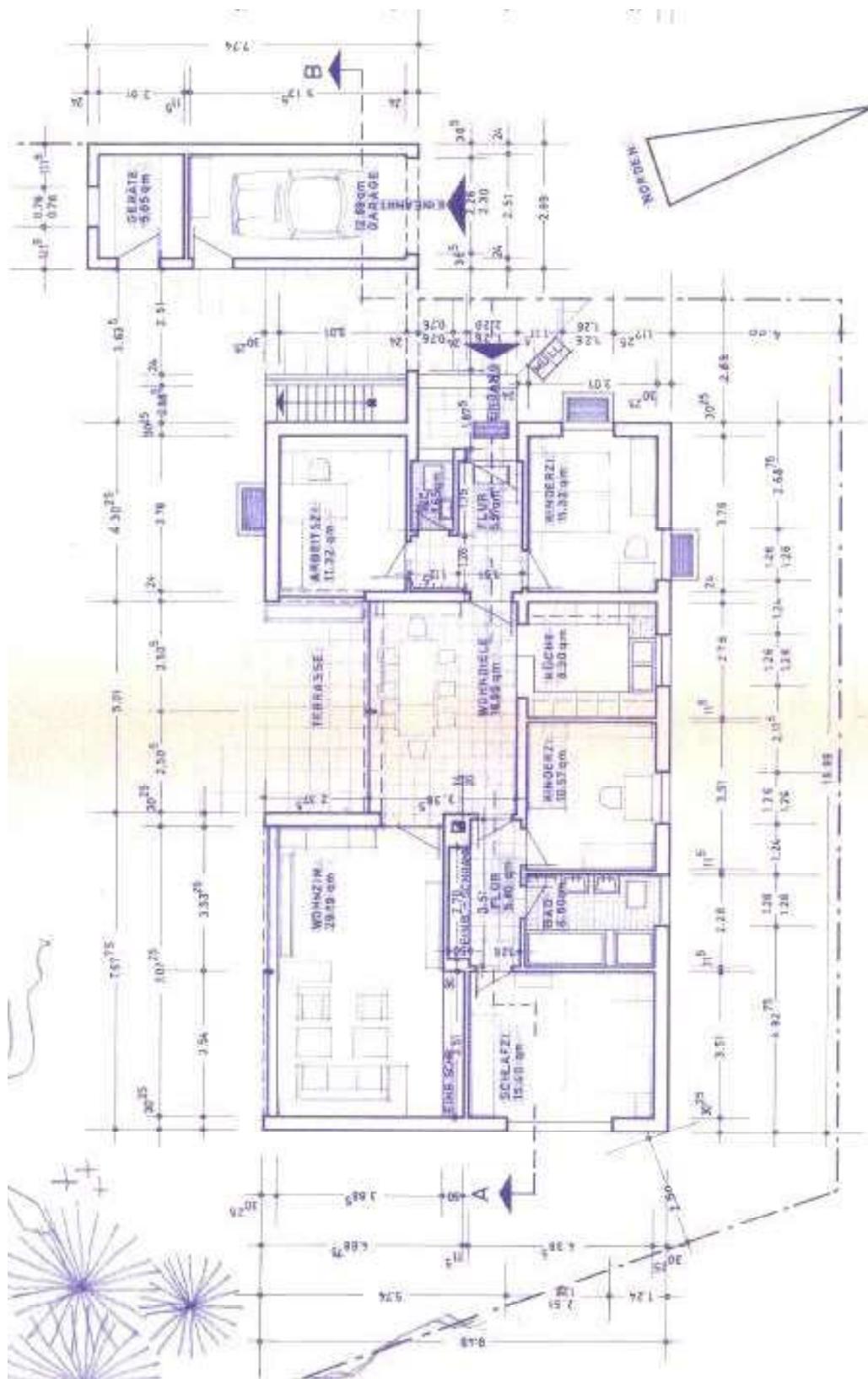
Garage

Art des Gebäudes:	Pkw-Einzelgarage mit Abstellraum
Konstruktionsart:	Massivbauweise (Mauerwerk, Beton), Flachdach
Ausstattung:	Metallschwингtor, Tür zum Garten, Tür und Fenster (Abstellraum); Elektroanschluss, Beleuchtung
	Bodenbelag Estrich, Wände und Decke gestrichen
Nutzfläche:	17,94 m ²

Allgemeine Beurteilung

Wesentliche wertbeeinflussende Bauschäden der baulichen Anlagen sind nicht erkennbar. Im Zeitverlauf erfolgten in Teilbereichen erforderliche Maßnahmen im Rahmen der Instandhaltung. Die baulichen Anlagen weisen einen durchschnittlichen, bauzeittypischen Ausstattungsstandard auf. Insgesamt können Bau- und Instandhaltungszustand als gut bis befriedigend bezeichnet werden. In Teilbereichen bestehen Instandhaltungsbedarf (z.B. Farbablösungen der Rolladenkästen, schadhafte/überalterte Raumoberflächen, insbesondere Wand- und Bodenbeläge) und Modernisierungsbedarf, insbesondere hinsichtlich der Leitungssysteme und der sanitären Anlagen.

Grundrisse



Grundriss EG Wohnhaus und Garage von 08/1963 (ohne Maßstab); Quelle: Objektunterlagen der Antragstellerin

FOTOS



Foto des SV: Ansicht von Nordwesten, von der Straße Farnweg; Haus-eingangsseite; Anonymisierung d.d. SV



Foto des SV: Ansicht von Süden, Gebäuderückseite, Garten