

Von der IHK Wiesbaden öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und
unbebauten Grundstücken

E x p o s e e zu dem G U T A C H T E N

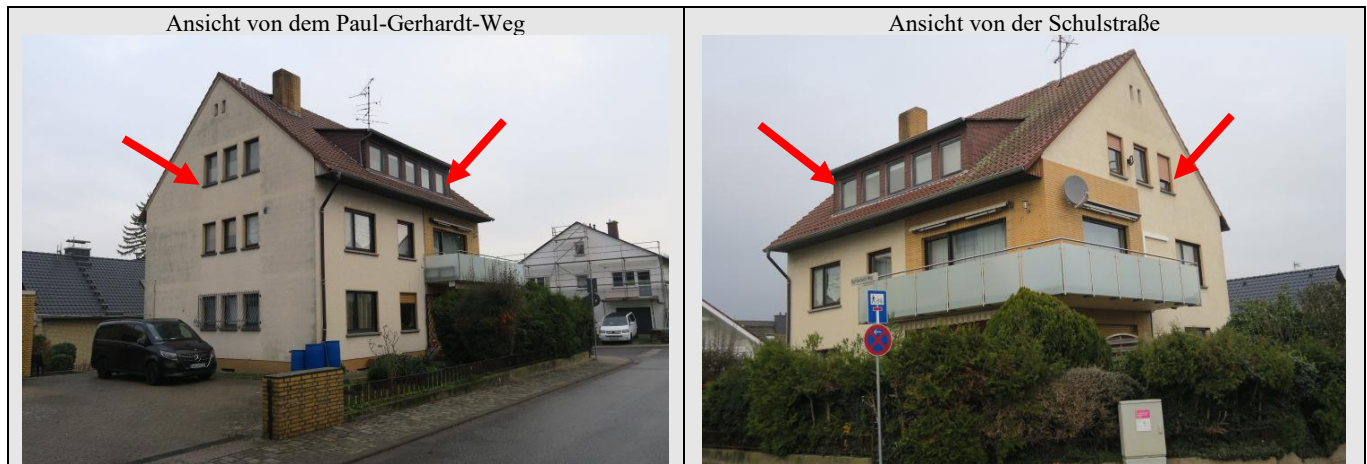
über den Verkehrswert (Marktwert)
i.S.d. § 194 Baugesetzbuch
für das
**Sondereigentum an der Wohnung III
in dem Dreifamilienhaus in
65375 Oestrich-Winkel, Schulstraße 15**



**Der Verkehrswert des Sondereigentums an der
Wohnung III**
wurde zum Wertermittlungsstichtag 24. November 2025 ermittelt mit

rd. 200.000,00 €

Adresse:	65375 Oestrich-Winkel, Schulstraße 15
-----------------	--



Besichtigung am:	24.11.2025	Besichtigt von:	Dipl.-Ing. Thomas Augustini
-------------------------	------------	------------------------	-----------------------------

Nutzungsart:	Eigentumswohnung
Besitzverhältnis:	221/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Schulstraße 15 verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung III
Grundstücksgröße:	557 m ²
Wohnfläche:	Wohnung im Dachgeschoss: ca. 87,16 m ²
Anzahl der Räume:	4 Zimmer, Küche, Bad/WC und Flur 1 Abstellraum im Keller
Garagen-/Pkw-Stellplatz:	Sondernutzungsrecht an einem Kfz-Abstellplatz III

Objektbeschreibung:	
Lagemerkmale:	<p>Mikrolage: Das Bewertungsobjekt befindet sich am Stadtrand des Stadtteils Oestrich in einem Wohngebiet. Die Umgebungsbebauung zeichnet sich überwiegend durch wohnwirtschaftlich genutzte Wohnhäuser in offener Bauweise aus. In unmittelbarer Nachbarschaft befindet sich ein Schulgebäude und die Stadtverwaltung. Der Objektstandort ist aufgrund der Stadtrandlage von normalen innerstädtischen Lärmimmissionen geprägt. Zeitweise treten Lärmbelastungen von dem benachbarten Schulgebäude auf. Im Stadtteil Oestrich sind neben Lebensmittelmärkten auch einige Restaurants vorhanden. Der periodische Bedarf kann somit in der näheren Umgebung gedeckt werden. Die Parkplatzsituation im öffentlichen Straßenraum ist aufgrund des Standorts im Stadtteil Oestrich leicht angespannt. Auf dem Bewertungsgrundstück befinden sich 2 Garagen und Außenstellplätze.</p> <p>Für die vorliegende Nutzung wird die Mikrolage insgesamt als gut beurteilt.</p> <p>Verkehrsinfrastruktur: Oestrich-Winkel ist über die Bundesstraße B42 sowie über die Autobahn A66 an das Individualverkehrsnetz angeschlossen. Die vom Objektstandort ausgehend nächstgelegene Auffahrt zur vorgenannten Autobahn liegt rd. 13 km östlich (Straßenentfernung) bei der Anschlussstelle 'Wiesbaden-Frauenstein'. Sowohl die Bushaltestelle 'Friedensplatz' als auch der stadteigene Bahnhof 'Oestrich-Winkel' mit Regionalzugesbindung befinden sich jeweils in fußläufiger Entfernung und bieten über die hier verkehrenden Transportmittel Verbindungen zu den umliegenden Ortschaften.</p>

Bauliche Anlagen:	Das Wohnhaus wurde circa im Jahr 1967 in herkömmlicher Massivbauweise in Mauerwerks-/Stahlbetonkonstruktion errichtet. Das Gebäude ist unterkellert und verfügt über ein Satteldach. Die Eigentumswohnung III befindet sich im Dachgeschoss. Der Zugang erfolgt über das Treppenhaus. Die Wohnungen in dem Wohnhaus werden über eine Zentralheizung beheizt.
--------------------------	---

Ausstattung:	Die Wohnung verfügt über eine dem Standard des Baujahres entsprechende überwiegend einfache Ausstattung. Bodenbelag in dem Wohn- und Schlafzimmer mit Teppichboden, Wände mit Tapeten oder Raufaser tapeziert. Küche mit PVC-Belag. Bad mit Fliesenboden und Wände raumhoch gefliest. Kunststofffenster mit Isolierverglasung.
---------------------	--

Immissionen:	Die Wohnung liegt im Dachgeschoss. Von der an das Bewertungsgrundstück angrenzenden Schulstraße und der Paul-Gerhardt-Straße gehen tagsüber und nachts Immissionen von dem innerstädtischen Anliegerverkehr aus. Von der in unmittelbarer Nachbarschaft gelegenen Grundschule treten zeitweise Lärmbeeinträchtigungen auf.
---------------------	--

Objekteigenschaften:	
Baujahr:	ca. 1967
Sanierung:	Nicht bekannt
Zustand:	Die Wohnung III hat einen überwiegend normalen Renovierungszustand.
Instandhaltungszustand:	Geringer Instandhaltungszustand
Wertbeeinfl. Rechte und Beschränkungen:	Im Wohnungsgrundbuch sind in Abteilung II keine wertrelevanten Rechte und Belastungen vermerkt.

Planungsrechtliche Gegebenheiten:	
Bebauungsplan:	Das Grundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftiger B-Plans
GRZ:	Keine Angaben
GFZ:	Keine Angaben
Bauliche Nutzung:	Das Grundstück wurde mit einem Dreifamilienhaus und einer Garage bebaut.
Besondere Festsetzungen:	Nicht bekannt

Marktgegebenheiten:	
Vermietungsmarkt:	Aufgrund der Ausstattung der Wohnung und der Lage ist von einer normalen Vermietbarkeit auszugehen.
Verwertbarkeit:	Aufgrund der Lage im Dachgeschoss des Dreifamilienwohnhaus, der Ausstattung und der Grundrissgestaltung ist von einer angemessenen Verwertbarkeit auszugehen.
Leerstand:	Die Wohnung war zum Wertermittlungstichtag bewohnt und vermietet.