

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

Ex 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 mit einem
Wohnhaus mit Ladengeschäft
bebaute Grundstück in
65385 Rüdesheim-Assmannshausen, Niederwaldstraße 12



Der **Verkehrswert** des mit einem Wohnhaus mit Ladengeschäft
bebauten Grundstück wurde zum Stichtag
6. Januar 2025 ermittelt mit rd.

160.000,00 €

Adresse:	65385 Rüdesheim-Assmannshausen, Niederwaldstraße 12
-----------------	--



Besichtigung am:	6. Januar 2025	Besichtigt von:	Dipl.-Ing. Thomas Augustini
-------------------------	----------------	------------------------	-----------------------------

Nutzungsart:	Wohnhaus mit Ladengeschäft
Besitzverhältnis:	Volleigentum
Grundstücksgröße:	263 m ² (Gesamtgrundstück Flurstücke 202 + 203 +204)
Mietfläche:	Es liegen keine Informationen über die Mietflächen des Gebäudes vor.
Anzahl der Räume:	(Entsprechend den Darstellungen in den vorliegenden Grundrissen) <u>Untergeschoss:</u> Ladengeschäft mit Lagerraum, Abstellraum, Heizung <u>1. Obergeschoss:</u> 2 Zimmer, Küche, Bad, Flur <u>2. Obergeschoss:</u> 2 Zimmer, Küche, Bad, Flur und eine weitere mögliche Wohnung im Hinterhaus. <u>Dachgeschoss:</u> Ausbau nicht bekannt
Garagen-/Pkw-Stellplatz:	Keine Stellplätze vorhanden

Objektbeschreibung: Das Wohnhaus und das Grundstück konnten nicht besichtigt werden!	
Lagerekmale:	<p>Mikrolage: Das Bewertungsobjekt befindet sich in der Ortsmitte des Stadtteils Assmannshausen in einem Mischgebiet an einer Durchgangsstraße, der Niederwaldstraße. Die Umgebungsbebauung zeichnet sich innenstadt-typisch überwiegend durch gemischt genutzte Objekte in Form von Wohnhäusern sowie Hotel- und Gaststättenbetrieben in geschlossener Bauweise aus. Der Objektstandort ist aufgrund der räumlichen Nähe zur Niederwaldstraße von mittleren Lärmimmissionen geprägt, was unter Berücksichtigung der vorliegenden Objektart einen negativen Standortfaktor darstellt. In der Kernstadt Rüdesheim sind in einer Entfernung von ca. 5 km neben diversen Lebensmittelmärkten auch zahlreiche Restaurants, auch im Stadtteil Assmannshausen, vorhanden.</p> <p>Verkehrslage: Rüdesheim ist über die Bundesstraßen B42 und B9 sowie über die Autobahn A60 an das Individualverkehrsnetz angeschlossen. Die vom Objektstandort ausgehend nächstgelegene Auffahrt zur vorgenannten Autobahn liegt rd. 8,9 km südöstlich (Straßenentfernung) bei der Anschlussstelle 'Bingen-Ost'. Sowohl die Bushaltestelle 'Assmannshausen Kirche' als auch der stadt eigene Bahnhof 'Assmannshausen' mit Regionalzuganbindung befinden sich jeweils in fußläufiger Entfernung und bieten über die hier verkehrenden Transportmittel u.a. weiterführende Verbindungen zu den umliegenden Ortschaften.</p>

Bauliche Anlagen:	Das Gebäude konnte nicht besichtigt werden: Wohnhaus wurde in herkömmlicher Mauerwerkkonstruktion mit Holzbalkendecken über den Obergeschossen errichtet. Das Gebäude ist teilweise unterkellert (rückwärtiger Teil des EG) und im Dachgeschoss möglicherweise teilweise ausgebaut. Dach in Satteldachkonstruktion. Es wird unterstellt, dass an und in dem Gebäude in der Vergangenheit Modernisierungsmaßnahmen ausgeführt wurden. Soweit von außen feststellbar wird unterstellt, dass sich das Gebäude in einem altersbedingt abgenutzten baulichen Zustand befindet.
--------------------------	--

Ausstattung:	Das Gebäude konnte nicht besichtigt werden. Es wird unterstellt, dass die Wohnräume und das Ladengeschäft über eine einfache und zeitgemäße Ausstattung verfügen. Überwiegend Kunststofffenster mit Isolierverglasung. Das Gebäude wird über eine Zentralheizung beheizt.
Immissionen:	Von der an dem Grundstück vorbeiführenden Niederwaldstraße und der nahe gelegenen Bundesbahnlinie gehen tagsüber und nachts Immissionen aus.

Objekteigenschaften:		Planungsrechtliche Gegebenheiten:	
Baujahr:	ca. 1880	Bebauungsplan:	Kein B-Plan, § 34 BauGB
Sanierung:	Modernisierung und Sanierungen im Rahmen von Ausbaumaßnahmen	GRZ:	Nicht ermittelt
Zustand:	Altersbedingt abgenutzter baulicher Zustand wird unterstellt.	GFZ:	Nicht ermittelt
Instandsetzungsrückstau:	Keine Informationen	Bauliche Nutzung:	Die Grundstücke wurden fast vollständig überbaut.
Wertbeeinfl. Rechte und Beschränkungen:	Im Grundbuch sind in Abteilung II keine Lasten und Beschränkungen vermerkt.	Besondere Festsetzungen:	Das Gebäude steht als Teil einer Gesamtanlage unter Denkmalschutz.

Marktgegebenheiten und Verkehrswert:	
Vermietungsmarkt:	Die Vermietung wird durch die Lage im Stadtteil Assmannshausen und die unterstellte einfache Ausstattung beeinträchtigt. Eine nachhaltige Verpachtung erscheint nur erschwert möglich.
Verwertbarkeit:	Aufgrund der Lage erscheint eine Verwertung nur erschwert möglich.
Leerstand:	Es wird unterstellt, dass das Wohnhaus und das Ladengeschäft von den Eigentümern genutzt werden.