

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
**Sondereigentum an der Wohnung Nr. 1
in dem Dreifamilienhaus in
65375 Oestrich-Winkel, Hauptstraße 15**



**Der Verkehrswert des Sondereigentums an der
Wohnung Nr. 1**
wurde zum Stichtag 18. März 2025 ermittelt mit

rd. 160.000,00 €

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



Besichtigung am:	18.03.2025	Besichtigt von:	Dipl.-Ing. Thomas Augustini
-------------------------	------------	------------------------	-----------------------------

Nutzungsart:	Eigentumswohnung
Besitzverhältnis:	33.200/100.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Hauptstraße 15 verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 1
Grundstücksgröße:	146 m ²
Wohnfläche:	Wohnung im Erdgeschoss: ca. 71,93 m ²
Anzahl der Räume:	3 Zimmer, Küche, Bad/WC, Flur und Diele 1 Abstellraum im Keller
Garagen-/Pkw-Stellplatz:	Keine Sondernutzungsrechte

Objektbeschreibung: Das Wohnhaus und die Wohnung konnten <u>nicht</u> besichtigt werden!	
Lagemerkmale:	<p>Mikrolage: Das Bewertungsobjekt befindet sich im Stadtzentrum von Oestrich-Winkel (Stadtteil: 'Winkel') in einem Mischgebiet. Die Umgebungs-bebauung zeichnet sich entsprechend der Lage in einem Mischgebiet überwiegend durch gemischt genutzte Objekte in Form von Wohn- und Geschäftshäusern in teils offener, teils geschlossener Bauweise aus. In einem Umkreis von ca. 500 m um das Bewertungsobjekt sind neben zwei Lebensmittelmärkten auch einige Restaurants vorhanden. Der periodische Bedarf kann somit in der fußläufig erreichbaren Umgebung gedeckt werden. Weiterhin ist auch die ärztliche Primärversorgung vor Ort gewährleistet und die Deckung des aperiodischen Bedarfs ist ebenfalls vollständig in Oestrich-Winkel gegeben.</p> <p>Die Stadt verfügt darüber hinaus über mehrere Grundschulen, wobei sich ergänzende gängige Schularten in der rd. 4 km südwestlich gelegenen Stadt Geisenheim befinden.</p> <p>Verkehrsinfrastruktur: Oestrich-Winkel ist über die Bundesstraßen B42A und B42 sowie über die Autobahn A66 an das Individualverkehrsnetz angeschlossen. Die vom Objektstandort ausgehend nächstgelegene Auffahrt zur vorgenannten Autobahn liegt rd. 15 km nordöstlich (Straßenentfernung) bei der Anschlussstelle 'Wiesbaden-Frauenstein'. Sowohl eine Bushaltestelle als auch der stadteigene Bahnhof 'Oestrich-Winkel' mit Regionalzugesbindung 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 Wohnhaus wurde circa im Jahr 1890 in herkömmlicher Massivbauweise in Mauerwerkskonstruktion errichtet. Das Gebäude ist unterkellert und verfügt über ein Satteldach. Die Eigentumswohnung Nr. 1 befindet sich im Erdgeschoss. Der Zugang erfolgt über den Innenhof und das Treppenhaus. Es wird unterstellt, dass die Wohnung Nr. 1 über eine Zentralheizung oder eine Gastherme beheizt wird.
Ausstattung:	<u>Die Wohnung konnte nicht besichtigt werden.</u> Die Ausstattung wird wie folgt unterstellt: Bodenbelag in dem Wohn- und Schlafzimmer mit Laminat oder Teppichboden, Wände mit Tapeten oder Raufaser tapeziert. Küche mit Fliesenboden. Bad mit Fliesenboden und Wände gefliest. Holz- oder Kunststofffenster mit Isolierverglasung.
Immissionen:	Die Wohnung liegt im Erdgeschoss. Von der an das Bewertungsgrundstück angrenzenden Hauptstraße gehen tagsüber und nachts Immissionen von dem innerstädtischen Anlieger- und überörtlichen Durchgangsverkehr aus.

Objekteigenschaften:		Planungsrechtliche Gegebenheiten:	
Baujahr:	ca. 1890	Bebauungsplan:	Das Grundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftiger B-Plans
Sanierung:	Nicht bekannt	GRZ:	Keine Angaben
Zustand:	Für das Gebäude und die Wohnung Nr. 1 wird ein normaler Renovierungszustand unterstellt.	GFZ:	Keine Angaben
Instandhaltungstau:	Nicht bekannt	Bauliche Nutzung:	Das Grundstück wurde mit einem Dreifamilienhaus bebaut.
Wertbeeinfl. Rechte und Beschränkungen:	Im Wohnungsgrundbuch sind in Abteilung II keine wertrelevanten Rechte und Belastungen vermerkt.	Besondere Festsetzungen:	Das Grundstück steht als Teil einer Gesamtanlage unter Denkmalschutz.

Marktgegebenheiten:	
Vermietungsmarkt:	Es wird unterstellt, dass die Wohnung unter Berücksichtigung der immissionsbelasteten Lage erschwert zu vermieten ist.
Verwertbarkeit:	Aufgrund der Lage in einem Dreifamilienwohnhaus, der unterstellten Ausstattung und der Grundrissgestaltung ist von einer angemessenen Verwertbarkeit auszugehen.
Leerstand:	Es wird unterstellt, dass die Wohnung zum Wertermittlungstichtag von dem Eigentümer bewohnt wurde.