



Sachverständigenbüro  
Ditt Wicht und Partner

**Exposé**

Aktenzeichen 42 K 5/25

**Objektyp**

Doppelhaushälfte (WEG geteilt)  
nebst Außenstellplätzen  
im Sondernutzungsrecht

**Adresse**

Mollweg 3  
65510 Idstein



**Grundstück**

Gemarkung Wörsdorf, Flur 2,  
Flurstück 67/1 281,87 m<sup>2</sup> (MEA 49,45 von 570,00 m<sup>2</sup>)

**Gebäude**

Das Grundstück ist mit einer zweigeschossigen Doppelhaushälfte zzgl. hälftig  
ausgebautem Dachgeschoss (Galerie) mit versetztem Pultdach bebaut.

Die zu bewertende vollständig unterkellerte Doppelhaushälfte hat einen  
unregelmäßigen Grundriss und verfügt nach den Eindrücken vor Ort derzeit  
über insgesamt drei separate (Wohn-) Einheiten, die sich über das  
Kellergeschoss, das Erdgeschoss und das 1. Ober-/Dachgeschoss bzw. die  
Galerie erstrecken. Laut Baugenehmigung nebst Planunterlagen liegt Im  
Wesentlichen folgende Nutzungsstruktur vor:

- KG: 2 Büroräume, Bad mit Dusche und WC, Heizungsraum  
Hausanschlussraum
- EG: 2 Büroräume, Küche, WC, Terrasse
- 1.OG: Wohneinheit: 2 Zimmer, Küche, Bad mit Badewanne, separater Dusch  
und WC, 2 Balkone
- Galerie: Wohneinheit/Galerie: 1 Raum, Empore

**Baulicher  
Zustand**

Nach den Eindrücken vor Ort befindet sich die zu bewertende  
Doppelhaushälfte in einem unter-durchschnittlichen Unterhaltungszustand und  
wird augenscheinlich nicht laufend instandgehalten. Insgesamt vermittelt die  
Liegenschaft einen stark vernachlässigten Gesamteindruck.

Insbesondere die Einheiten im Obergeschoss bzw. der Galerie und im  
Kellergeschoss weisen erhebliche Gebrauchs- und Abnutzungserscheinungen  
auf und befinden sich in einem abgewohnten Zustand. U.a. sind die Böden,  
die Wände und Decken sowie die Bäder zu überarbeiten respektive neu  
anzulegen. Ferner waren folgend Bauschäden/-mängel augenscheinlich:

- Wasserschaden im Kellergeschoss
- Partieller Schimmelbefall Kellergeschoss
- Schadhafte Balkoneindeckungen im 1.OG
- Fassadenseitig starke Verschmutzungen und Putzabplatzungen

**Eckdaten**

Wohn- und Nutzfläche	ca. 218,00 m <sup>2</sup>
Außenstellplätze	4 Stk.
Baujahr	1999

**Besichtigung**

Eine Besichtigung der Außenanlage sowie dem Keller-, Ober-, und  
Dachgeschoss erfolgte am 02.06.2025. Der Zugang zu der Erdgeschosseneinheit  
wurde am Besichtigungstermin nicht ermöglicht. Für diese Einheit konnte  
lediglich eine Außenbesichtigung stattfinden.

**Nutzung**

Das Objekt wird zum Teil eigengenutzt. Die sich im Erdgeschoss befindende  
Mieteneinheit wird auskunftsgemäß derzeit fremd vermietet.

**Wertermittlung**

Stichtag	02.06.2025
Bodenwert	96.000 €
Wertabschlag für Instandsetzung/ -haltung	-100.000 €
<b>Verkehrswert</b>	<b>420.000 €</b>

Anmerkung: Das vorliegende Exposé wurde auf Basis des Wertgutachtens vom ö.b.u.v  
Sachverständigen Felix Augustini für Immobilienbewertung zusammengestellt.

Die obige Kurzfassung ersetzt nicht die Einsicht in das Wertgutachten. Die dort getroffenen  
Annahmen und Prämissen sind Bestandteil dieser Ausarbeitung. Das Wertgutachten kann beim  
zuständigen Amtsgericht eingesehen werden. Rückfragen sind ausschließlich an das Amtsgericht  
zu stellen.