



EXPOSEE 61 K 2/25	Reihenhaus (in WEG-Form)
Bewertungsgegenstand:	1/15 Miteigentumsanteil an dem Grundstück verbunden mit dem Sondereigentum an allen im Aufteilungsplan mit Nr. 5 gekennzeichneten Räumen im Untergeschoss, Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss. Sondernutzungsrecht Grundstücksfläche und Gebäudeteilen sowie an dem im Sondernutzungsrechtsplan mit CP 5 bezeichneten Carport
Lage:	65189 Wiesbaden Brunhildenstraße 2a-i und 2k-p; hier: 2l
Bundesland:	Hessen
Ort:	Wiesbaden
Zentrumsfunktion:	Oberzentrum
Überörtliche Anbindung / Entfernungen:	Ca. 160 km (Luftlinie) nordwestlich von Stuttgart Ca. 135 km (Luftlinie) südöstlich von Köln Ca. 35 km (Luftlinie) westlich von Frankfurt am Main
Innerörtliche Lage:	Ortsbezirk Südost Rd. 2,7 km (Luftlinie) südöstlich vom Marktplatz Wiesbaden (Innenstadt) Rd. 1,7 km (Luftlinie) südöstlich vom Wiesbadener Hauptbahnhof Rd. 0,9 km (Luftlinie) nördlich der Bundesautobahn BAB 66 Rd. 0,7 km (Luftlinie) südwestlich der Bundesstraße B54 Rd. 0,5 km (Luftlinie) östlich der Bundesstraße B263 Straßenlage Brunhildenstraße
Lageklassifikation:	Gute Wohnlage (i. S. d. Mietspiegel Wiesbaden 2021)
Grundstücks- bezeichnung / Größe:	Gemeinde Wiesbaden, Gemarkung Wiesbaden, Flur 49, Flurstück 154/12; 3.660 m ²
Baulasten:	Keine Eintragungen
Denkmalschutz:	Keine Eintragungen
Altflächenkataster:	Eintragung (Sonderfläche)
Grundstücks- bebauung:	2-geschossige Reihenhausanlage mit Unterkellerung und Staffelgeschossen, Carportanlage mit 15 PKW-Stellplätzen
Baujahr:	2013 (laut Energieausweis)
Garagen / Stellplätze:	Auf dem Bewertungsgrundstück sind laut Bauakte 15 KFZ-Stellplätze (Carports) und 30 Fahrradstellplätze genehmigt.
Baubeschreibung des gemeinschaftlichen Eigentums:	Dach: Flachdächer mit extensiver Bepflanzung, Dachterrassen Fassade: Putz, gebrochen weißer sowie pastellgelber Anstrich Terrassen: Terrasse im Staffelgeschoss und im Erdgeschoss mit Teilüberdachung Fenster: Weiße Kunststofffenster und Fenstertüren, Metallfensterbänke, Kunststoffrollläden Türen: 1-flügelige Holz-Hauseingangstüren mit Verglasung
Zustand des gemeinschaftlichen Eigentums:	Fassade: punktuell Verfärbungen Soweit ersichtlich, befindet sich das gemeinschaftliche Eigentum in baujahresadäquatem, durchschnittlich gepflegtem Zustand.
Endenergiebedarfs- Kennwert:	64 kWh/(m ² *a) (laut Energieausweis)
Baubeschreibung des Sondereigentums:	Reihenmittelhaus (4-Zimmer-Wohnung) Die Sondereigentumseinheit besteht laut Aufteilungsplan • im Kellergeschoss aus einem Kellerraum ¹sowie einem Treppenraum, • im Erdgeschoss aus einem Flur, einem Gäste-WC, einer offenen Küche, einem Wohn-/Essraum mit anschließender Terrasse und einer offenen Treppe • im 1. Obergeschoss aus einem Schlafzimmer, einem Zimmer, einem Bad, einem Abstellraum und einem Treppenflur und • im Dachgeschoss aus einer Galerie mit anschließender Dachterrasse, einem Zimmer und einer offenen Treppe

¹ Hergestellt sind zwei Kellerräume.



	Die gesamte Grundstücksfreifläche, auf welcher sich die hier eingetragene Sondereigentumseinheit Nr. 5 befindet (Garten im westlichen Grundstücksbereich sowie Vorgarten im östlichen Grundstücksbereich), sowie an den Gebäuden und Gebäudeteilen auf der Sondernutzungsfläche mit allen darin befindlichen Räumen einschließlich insbesondere des Daches, der Dachterrasse, der Fassaden, der Außenwände, der Umfassungsmauern, der Fenster, der Türen und Glasscheiben, soweit nicht Sondereigentum besteht, sind per Sondernutzungsrecht zugeordnet. Ein Stellplatz im Carport Nr. CP5 ist ebenfalls per Sondernutzungsrecht zugeordnet. Es besteht mittlere bis gute Besonnung (Geschosslage, Orientierung), mittlere bis gute Belichtung (Geschosslage, Fenstergröße) sowie mittlere bis gute natürliche Belüftung und Entlüftung (2- seitige Ausrichtung).
Modernisierungsgrad des Sondereigentums:	Keine wesentlichen Modernisierungen
Zustand des Sondereigentums:	Das Sondereigentum befindet sich in baujahresadäquatem, durchschnittlich gepflegtem Zustand.
Wohnfläche:	Ca. 125,24 m² (WF) (laut Bauakte)
Hausgeld:	500,00 € p. M. (2023)
Nutzungssituation des Sondereigentums:	Vermietet
Werte:	Zum 06.05.2025 (Ortsbesichtigung)

Grundbuch von Wiesbaden Blatt	Lfd. Nr.	Markt-angepasster vorläufiger Ertragswert	Besondere objekt-spezifische Grundstücksmerkmale	Ertragswert	Zu- / Abschlag zur Rundung	Verkehrswert
70963	1	631.469 €	37.000 €	668.000 €	2.000 €	<u>670.000 €</u>

Hinweis:	Das Wertgutachten kann beim Amtsgericht Wiesbaden eingesehen werden. Die obige Kurzdarstellung ersetzt nicht die Einsicht in das Wertgutachten. Rückfragen sind ausschließlich an das Amtsgericht zu stellen. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass hinsichtlich der Angaben keine Gewähr für Richtigkeit und Vollständigkeit übernommen wird.
----------	--



Ostfassade und Vorgarten, Blick vom Gehweg Richtung Westen



Westfassade und Garten, Blick vom Garten Richtung Osten