

Gerhard Kremer

Diplom-Ingenieur

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

Im Hängl 5d
65232 Taunusstein
Tel.: 06128 - 43972
Fax: 06128 - 43973

Exposee

Zum Gutachten vom 28.08.2023

**Grundstück
bebaut mit einem Einfamilienhaus
(Doppelhaushälfte)**

**Gaußstraße 15
65189 Wiesbaden**



Aktenzeichen: Amtsgericht Wiesbaden, 61 K 6/23

Objektart: Einfamilienhaus
Doppelhaushälfte

Objektanschrift: Gaußstraße 15
65189 Wiesbaden

Gemarkung: Wiesbaden
Flur: 144
Flurstück: 35/11, Gebäude- und Freifläche
Grundstücksgröße: 462 m²

Baujahr: Wohnhaus Baujahr 1955

Gebäude: in einseitiger Grenzbebauung errichtetes Wohnhaus,
2-geschoßig,

Bauweise: Herkömmliche Massivbauweise
in Mauerwerkskonstruktion,
Wohnhaus voll unterkellert,
Satteldach,
Dachgeschoss nicht ausgebaut (gemäß Bauplänen)

Art der Nutzung: Wohnnutzung

Wohnfläche: gesamt ca. 121 m² (gemäß Vorliegender Wohnflächenberechnung)

Ausstattung: Annahme: einfacher bis mittlerer Ausstattungsstandard
Nebengebäude: keine

PKW-Stellplätze: 1 Kfz-Stellplatz im Freien

Verkehrswert: 780.000,00 €

Wertermittlungsstichtag: 24.08.2023
Qualitätsstichtag: 24.08.2023

Sonstiges: Wegen fehlendem Zutritt zum Grundstück und dem Bewertungsobjekt erfolgte eine Bewertung auf der Grundlage der Außenansicht von den öffentlichen Straßen- und Gehwegflächen.
Eine Innenbesichtigung erfolgte nicht.

Grundstücksbeschreibung

Das bebaute Grundstück mit 462 m² ist von seiner Grundform annähernd regelmäßig geschnitten und ist als Eckgrundstück an der Kubernikusstraße/Gaußstraße mit Zugang von der Gaußstraße angeschlossen.

Die Bebauung des Grundstücks erfolgte in einseitiger Grenzbebauung mit einem 2-geschoßigen Wohnhaus Baujahr 1955.

Entlang der südwestlichen Grundstückseite befinden sich der Hauseingang und eine Toreinfahrt.

Das Grundstück ist annähernd eben. Die Nachbargrundstücke grenzen entsprechend dem weiteren natürlichen Höhenverlauf an.

Beschreibung der baulichen Anlagen

Bauart: Einfamilienwohnhaus
in einseitiger Grenzbebauung errichtet
2-geschossig,
Satteldach: Annahme Dachgeschoss nicht ausgebaut

Baujahr: Wohnhaus Ursprungsbaujahr 1955

Bauweise: Massivbauweise in Mauerwerks-/Holzkonstruktion,
Wohnhaus unterkellert,
Fundamente als Einzel- und Streifenfundamente, Stampfbeton
Decke Kellergeschoss als massive Trägerdecke.
Decke über EG und OG als Holzbalkendecke,
Satteldach, Sparren, Fetter, Pfannen auf Dachlatten,
Außenwände Keller in Massivmauerwerk, d= 24 cm,
Außenwände ab EG in Massivmauerwerk, d=24cm,
tragende Innenwände in Massivbauweise,
nichttragende Innenwände in Leichtbauweise,
Außenfassade mit Strukturputz
Satteldach in Holzkonstruktion mit Dachziegeleideckung
Treppenanlage Keller-/Erdgeschoss als Betonmassivtreppe (gemäß Bauakte)
Erd-/Obergeschoss als Holzmassivtreppe mit Holzgeländer (gemäß Bauakte)
zum Spitzboden Ausziertreppe (gemäß Bauakte),

Ausbau

Fenster: Kunststofffenster oder gleichwertig mit 2-Scheiben-Isolierverglasung, Rolläden
Fundamente: Stampfbeton
Boden: wegen fehlender Innenbesichtigung nicht feststellbar
Wände: Ziegelmauerwerk d = 24 cm, verputzt,
Innenwände: Schwemmstein, 24 cm, Raufaser, Tapete
Decke: EG und OG Stahlbeton d= 12cm mit schwimmenden Estrich,
Treppen: Keller Betontreppe, EG und OG Holztreppe mit Handlauf.
Türen: Haueingangstür mit Lichtausschnitten
Sanitär: wegen fehlender Innenbesichtigung nicht feststellbar
Elektro: wegen fehlender Innenbesichtigung nicht feststellbar
Heizung: wegen fehlender Innenbesichtigung nicht feststellbar

Besondere Bauteile

Terrasse im EG mit Fliesenbelag, Balkon im OG

Unterhaltungszustand

wegen fehlender Innenbesichtigung nicht feststellbar

Aufgrund des fehlenden Zutritts kann eine verbindliche Aussage zu vorhandenen Baumängel und Bauschäden **nicht** erfolgen.

Ein Stellplatz auf der Grundstücksfläche, befestigt.

Gesamtbeurteilung (Äußerer Eindruck)

Einfamilienhaus mit einem überwiegend mäßigen bis mittleren Unterhaltungszustand in guter Wohnlage im Stadtteil Wiesbaden-Nordost.

**Der Verkehrswert
für das mit einem Einfamilienhaus
(Doppelhaushälfte) bebaute Grundstück
Gaußstraße 15, 65189 Wiesbaden**

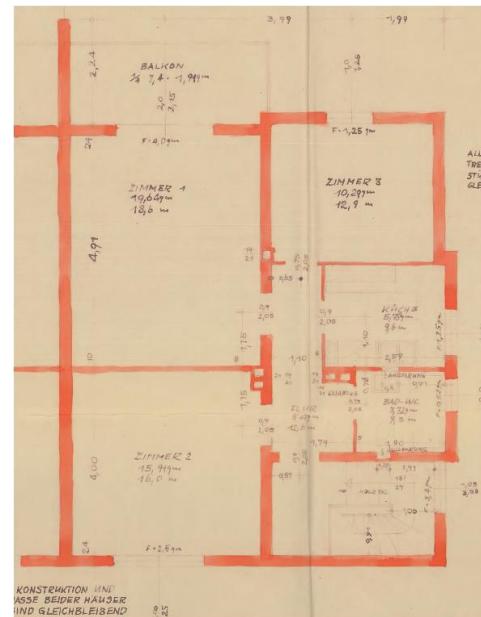
**Wertermittlungsstichtag: 24.08.2023
wurde ermittelt mit 780.000,00 €**

Auftraggeber: Amtsgericht Wiesbaden

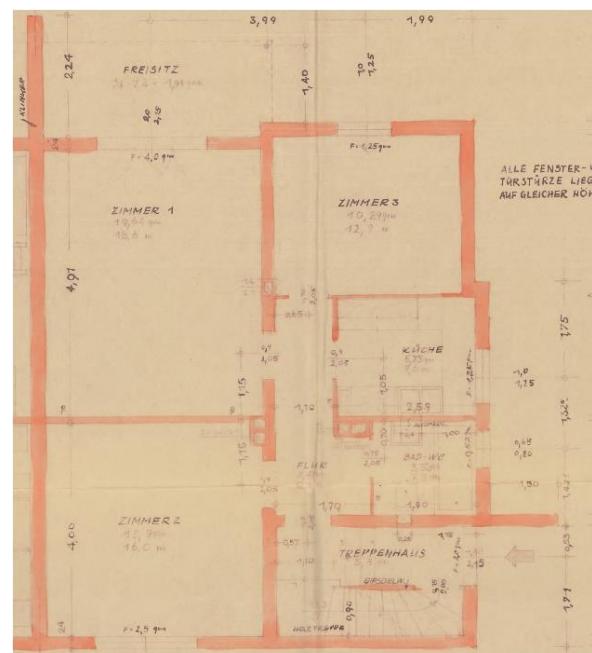
Vorstehendes Exposee genießt Urheberschutz, es ist nur für den Auftraggeber und nur für den angegebenen Zweck bestimmt. Nur der Auftraggeber und der Sachverständige können aus dem Gutachten gegenseitig Rechte geltend machen.

Taunusstein, den 28.08.2023

Grundriss OG



Grundriss EG



Ansicht von Westen

