



EXPOSEE 61 K 10/24	Baugrundstück
Bewertungsgegenstand:	Gebäude- und Freifläche
Lage:	Richard-Wagner-Straße 61, 61 a, 61 b, 61 c, 65193 Wiesbaden
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:	Stadtteil Nordost Rd. 4,5 km (Luftlinie) nördlich der Bundesautobahn BAB 66 Rd. 2,5 km (Luftlinie) nordöstlich vom Hauptbahnhof Wiesbaden Rd. 1,8 km (Luftlinie) östlich vom Neroberg Rd. 1,6 km (Luftlinie) nordöstlich vom Stadtzentrum Wiesbaden Rd. 1,2 km (Luftlinie) nordöstlich vom „Hessischen Staatstheater Wiesbaden“ Rd. 200 m (Luftlinie) westlich vom Kurpark Straßenlage „Richard-Wagner-Straße“
Lageklassifikation:	Sehr gute Wohnlage (i. S. d. Mietspiegels Wiesbaden 2021)
Grundstücksbezeichnung / Größe:	Gemeinde Wiesbaden, Gemarkung Wiesbaden, Flur 34, Flurstück 497/3; 395 m ² Flurstück 497/4; 625 m ² Gesamt: 1.020 m²
Entwicklungszustand:	Baureifes Land (i. S. d. § 3 Abs. 4 ImmoWertV)
Beitragsrechtliche Situation:	Beitragsfrei
Planungsrecht:	Gemäß der Internet-Auskunft des Stadtplanungsamts Wiesbaden befindet sich das Bewertungsgrundstück im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans, rechtsverbindlich: „Komponistenviertel“ als Satzung beschlossen am 31.05.2013 Für diesen Bebauungsplan gelten die Regelungen der Baunutzungsverordnung von 1990 (BauNVO 1990). Für das Grundstück bestehen die folgenden Festsetzungen im Bebauungsplan: Art der baulichen Nutzung: WR ; vorhandene bauliche Nutzung: keine (Reines Wohngebiet) Maß der baulichen Nutzung: Grundflächenzahl (GRZ): 0,25 ; vorhandene Grundstücksausnutzung: --- Geschossflächenzahl (GFZ): 0,5 ; vorhandene Grundstücksausnutzung: --- Zahl der Vollgeschosse: II ; vorhandene Vollgeschosse: --- Bauweise: o ; vorhandene Bauweise: --- Stellplatzsatzung Rechtsverbindlich, Inkrafttreten 31.03.2008 Stellplatz- und Ablösesatzung der Stadt Wiesbaden Ortssatzung über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen, Werbeanlagen und Warenautomaten, Inkrafttreten 07.03.2013
Baulasten:	Keine Eintragungen
Denkmalschutz:	Keine Angaben
Altflächenkataster:	Keine Eintragungen
Grundstücksbebauung:	Das Grundstück ist unbebaut .
Garagen / Stellplätze:	Auf dem Bewertungsgrundstück ist kein PKW-Stellplatz nachgewiesen.
Endenergiebedarfs-Kennwert:	---

FRANZISKA ROST-WOLF

Dipl.-Ing. Architektin

Von der Architekten- und Stadtplanerkammer Hessen öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken



Nutzungssituation:	Vormals bebaute Brachfläche
--------------------	-----------------------------

Grundbuch von Wiesbaden Blatt	Lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Markt-angepasster vorläufiger Vergleichswert	Besondere objekt-spezifische Grundstückerkmale	Vergleichswert	Zu- / Abschlag zur Rundung	Verkehrswert
4261	15	Wiesbaden	34	497/3	2.061.659 €		1.662.000 €	38.000 €	<u>1.700.000 €</u>
		Wiesbaden	34	497/4		-400.002 €			

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.
----------	--



Richard-Wagner-Straße, Erschließung, Blick von der Straße Richtung Osten



Grundstück, Blick vom angrenzenden Fußweg Flurstück 461/1 an der nördlichen Grenze Richtung Südwesten