



EXPOSEE 61 K 14/23	Mehrfamilienhaus
Bewertungsgegenstand:	Hof- und Gebäudefläche, bebaut mit einem Mehrfamilienhaus
Lage:	General-Mudra-Straße 25, 55252 Wiesbaden
Bundesland:	Hessen
Ort:	Wiesbaden
Zentrumsfunktion:	Oberzentrum (Landeshauptstadt)
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 Ca. 19 km (Luftlinie) nordwestlich vom Frankfurter Flughafen
Innerörtliche Lage:	Stadtteil Wiesbaden Mainz-Kastel Rd. 7,3 km (Luftlinie) südöstlich vom Stadtzentrum Wiesbaden Rd. 6,1 km (Luftlinie) südöstlich vom Wiesbadener Hauptbahnhof Rd. 2,3 km (Luftlinie) nordöstlich vom Mainzer Hauptbahnhof Rd. 2,2 km (Luftlinie) nördlich vom Stadtzentrum Mainz Rd. 100 m (Luftlinie) nordöstlich vom Rhein Straßenlage General-Mudra-Straße
Lageklassifikation:	Gute Wohnlage (General-Mudra-Straße, Südwest-Seite)
Grundstücksbezeichnung:	Gemeinde Wiesbaden, Gemarkung Kastel, Flur 26, Flurstück 28/5
Grundstücksgröße:	926 m²
Planungsrecht:	Gemäß der Internet-Auskunft des Stadtplanungsamts Frankfurt befindet sich das Bewertungsgrundstück nicht im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplans . Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich nach § 34 BauGB. Grundstückseigenschaften: Art der baulichen Nutzung: Wohnhaus Grundflächenzahl (GRZ I): 0,2 Geschossflächenzahl (GFZ): 0,4 Geschossigkeit: 2-geschossig Bauweise: Offene Bauweise
Baulasten:	Keine Eintragungen
Denkmalschutz:	Keine Eintragungen
Altflächenkataster:	Eintrag gelöscht
Grundstücksbebauung:	Freistehendes, 2-geschossiges Mehrfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss sowie Unterkellerung
Baujahr:	Ca. 1925
Garagen / Stellplätze:	Auf dem Bewertungsgrundstück befinden sich keine KFZ-Stellplätze.
Baubeschreibung:	Dach: Walmdach mit Gauben, braune Dachpfannendeckung, Schindelbekleidung der Gauben Fassade: Glattputz, pastellgrüner und lindgrüner Anstrich, Fensterleibungen und Fensterbänke in massiver Ausführung, pastellbraun gestrichen Sockel: Zementputz mit hellbraunem Anstrich Fenster: weiße Kunststofffenster, weiße Holzfenster, teilweise Fenstertüren in Kunststoffbauweise Türen: 1-flügelige Hauseingangstür in Holzbauweise, mit verglasten Feldern und Oberlicht,



	1-flügelige Wohnungseingangstür in Kunststoffbauweise, weiß, mit Isolierverglasung und innenliegenden Sprossen Balkon: massiver Balkon mit Metallgeländer
Zustand:	Keller: nicht besichtigt (kein Zutritt) Sockel: Verfärbungen und Verschmutzungen Dach: Fallrohre nicht fachgerecht angeschlossen, Dachentwässerung nicht fertiggestellt, Bekleidungen im Bereich des Dachgeschosses nicht hergestellt Fassade: Fassadenputz und Anstich überaltert, Verfärbungen und Verschmutzungen, verwölbte und abplatzende Putze, freiliegende Stahlträgerstürze, ausgebrochene und bröckelnde Betonsteifensterbänke, Risse im Putz Fenster: Fensteröffnungen in Teilbereichen notdürftig mit Holzrahmen/PVC Konstruktion verschlossen bzw. Fenster nicht eingebaut, fehlende bzw. defekte Fensterläden; Fensteröffnungen in Teilbereichen zugemauert Haustechnik: nicht besichtigt (kein Zutritt) Wohnungen / Mieteinheiten: nicht besichtigt (kein Zutritt); nach Angaben der Mieterin ist die über drei Geschosse verlaufende Wohnung Nr. 1 (EG+OG+DG) und bis auf einen noch fehlenden Stromanschluss ausgebaut, während die Bereiche der geplanten Wohnungen Nr. 3 (OG) und Nr. 4 (DG) eine Baustelle sind Sonstiges: Bauzeitunterbrechung seit ca. 2017 Bauordnungsrechtliche Genehmigungssituation: abweichend von baulicher und Nutzungssituation Soweit von außen ersichtlich, befindet sich das Gebäude in baujahresadäquatem, teilweise modernisiertem, unterdurchschnittlich gepflegtem Gesamtzustand mit Bauschäden und kurzfristigem Instandsetzungsbedarf sowie Baufertigstellungsbedarf in Teilbereichen. Der Zustand im Inneren des Gebäudes konnte vor Ort nicht besichtigt werden.
Modernisierungen:	Ca. 1993: Einbau isolierverglaster Fenster in Teilbereichen Ca. 2014-2017: Einbau isolierverglaster Fenster in Teilbereichen Ca. 2014-2017: Erneuerung der Dachdeckung Wohnung 1: Innenausbau ca. 2014-2017 erneuert
Energieverbrauchs-Kennwert:	Kein Energieausweis vorliegend
Vermietungszustand:	1 Wohnung vermietet / 3 Wohnungen leerstehend
Bruttogrundfläche:	Ca. 778,00 m ²
Wohnfläche:	Ca. 405,10 m ²
Werte:	Zum Wertermittlungsstichtag 30.06.2023 (Ortsbesichtigung) Siehe unten stehende Tabelle

Grundbuch von Kastel Blatt	Lfd. Nr.	Größe [m ²]	Markt-angepasster vorläufiger Ertragswert	Besondere objekt- spezifische Grund- stücks-merkmale	Ertragswert	Netto- anfangs- rendite [%]	Ertrags- faktor	Zu- / Abschlag zur Rundung	Verkehrswert
4205	1	926	1.611.770 €	-391.000 €	1.220.000 €	3,1	25,0	-20.000 €	<u>1.200.000 €</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.
----------	--

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



Nordostfassade, Blick vom Flurstück 708/3 Richtung Südwesten



Südwestfassade, Blick vom Garten Richtung Nordosten