

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

**Exposee zu dem
GUTACHTEN**
über den Verkehrswert (Marktwert)
i.S.d. § 194 Baugesetzbuch
für das
**Sondereigentum an der Wohnung Nr. 11 und dem
Sondernutzungsrecht an dem Pkw-Abstellplatz G3 in der Tiefgarage
in dem Mehrfamilienwohnhaus in
65205 Wiesbaden-Nordenstadt, Breckenheimer Weg 29a**



Der **Verkehrswert**
für das Sondereigentum an der Wohnung Nr. 11 und dem
Sondernutzungsrecht an dem Pkw-Abstellplatz Nr. G3 in der Tiefgarage
wurde zum Stichtag 10. Juni 2024
ermittelt mit

rd. **257.000,00 €**

Adresse:	65205 Wiesbaden-Nordenstadt, Breckenheimer Weg 29 und Breckenheimer Weg 29a
-----------------	---

Ansicht des Mehrfamilienwohnhauses von Westen 	Ansicht des Mehrfamilienwohnhauses von Süden 
--	--

Besichtigung am:	10. Juni 2024	Besichtigt von:	Dipl.-Ing. Thomas Augustini
-------------------------	---------------	------------------------	-----------------------------

Nutzungsart:	Eigentumswohnung in einem Mehrfamilienwohnhaus
Besitzverhältnis:	7.719/100.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Breckenheimer Weg 29 und Breckenheimer Weg 29a, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 11, gelegen im Haus Nr. 2, bestehend aus sämtlichen im Aufteilungsplan jeweils mit Nr. 11 gekennzeichneten Räumen
Grundstücksgröße:	940 m ²
Mietfläche:	Wohnung im Dachgeschoss WF = ca. 58,70 m ²
Anzahl der Räume:	1 Wohn- und Esszimmer mit offener Küche, 1 Schlafzimmer, Bad/WC, Diele und 2 Balkone. 1 Abstellkeller im Kellergeschoss.
Pkw-Stellplätze:	Sondernutzungsrecht Pkw-Abstellplatz Nr. G3 auf einem Doppelparker unten

Objektbeschreibung:	
Lagermerkmale:	Ortslage: Das Grundstück liegt in einem Wohngebiet des Stadtteils Wiesbaden-Nordenstadt. Die umliegende Bebauung wurde überwiegend mit 1- und 2-geschossiger Wohnhausbebauung vollzogen. Die Stadt Wiesbaden und der Stadtteil Nordenstadt bieten alle Vorzüge einer Großstadt und verfügen in der Nähe des Taunus und des Rheingaus in landschaftlich schöner Umgebung über Naherholungsbereiche. In Wiesbaden stehen ausreichende Kindergärten und Schulen zur Verfügung. Verkehrslage: Eine Bushaltestelle des öffentlichen Personennahverkehrs ist in Objektnähe fußläufig erreichbar. Tagsüber bestehen ausreichende Verkehrsanbindungen zum gesamten Stadtbereich. Der Hauptbahnhof Wiesbaden ist ca. 10 km und die Innenstadt mit der Fußgängerzone ist ca. 11 km entfernt. Der Breckenheimer Weg ist eine voll ausgebaute innerörtliche Wohnsammelstraße. Es besteht Anschluss an innerörtliche und überörtliche Verbindungsstraßen. Ein Anschluss an die Autobahn A66 ist ca. 1,7 km entfernt.
Immissionen:	Das Grundstück grenzt direkt an den Breckenheimer Weg. Von der Straße gehen tagsüber und nachts vergleichsweise normale Lärm- und Abgasbelastungen von dem Straßenverkehr aus.

Bauliche Anlagen:	Die Wohnung befindet sich im Dachgeschoss des Mehrfamilienhauses. Das Gebäude wurde ca. im Jahr 1995 in herkömmlicher Mauerwerks-/Stahlbetonkonstruktion errichtet. Soweit feststellbar, befand sich das Gebäude zum Wertermittlungsstichtag überwiegend in einem dem Alter entsprechenden normalen Unterhaltungszustand. Wesentliche Modernisierungsmaßnahmen wurden in den vergangenen Jahren nicht ausgeführt.
Ausstattung:	Die Ausstattung der Wohnung entspricht überwiegend dem Standard des Baujahres. Wohn- und Schlafzimmer mit Teppichboden, Wände und Decken mit Rauhfasertapeten. Offene Küche mit Fliesenboden und Rauhfasertapete. Bad mit eingebauter Badewanne und Dusche, WC-Anlage und Waschbecken in normaler Ausführung. Boden im Bad mit Fliesen und Wände raumhoch gefliest. Die Wohnung hatte zum Wertermittlungsstichtag einen normalen Unterhaltungs- und Renovierungszustand. Kunststofffenster mit Isolierverglasung. Die Beheizung erfolgt über eine Zentralheizung mit zentraler Warmwasserversorgung.

Objekteigenschaften:		Planungsrechtliche Gegebenheiten:	
Baujahr:	ca. 1995	Bebauungsplan:	Rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. B-Plan 1976/01
Sanierung:	Nicht bekannt	GRZ:	zul. = 0,40
Zustand:	Baumängel oder Bauschäden waren in den zugänglichen Bereich des Gebäudes nicht feststellbar.	GFZ:	zul. = 0,70
Instandhaltungszustau:	Normaler Instandhaltungs- und Renovierungszustand.	Bauliche Nutzung:	Das Grundstück Flurstück 51/3 und Flurstück 51/4 wurde angemessen mit zwei Mehrfamilienwohnhäusern bebaut.
Wertbeeinfl. Rechte und Beschränkungen:	Im Wohnungsgrundbuch sind keine wertbeeinflussenden Rechte und Belastungen eingetragen.	Besondere Festsetzungen:	Nicht bekannt

Marktgegebenheiten und Verkehrswert:	
Vermietungsmarkt:	Die Wohnung hat eine zeitgemäße Ausstattung. Die Lage in einem Wohngebiet wird durch die von dem Straßenverkehr ausgehenden Immissionen vergleichsweise gering beeinträchtigt. Eine nachhaltige Vermietung erscheint mit angemessenen Mieten möglich.
Verwertbarkeit:	Aufgrund der Lage, des baulichen Zustandes und der Ausstattung erscheint eine Verwertung möglich.
Leerstand:	Zum Bewertungsstichtag war die Wohnung bewohnt und vermietet.