

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. W 9
in dem Mehrfamilienwohnhaus in
65191 Wiesbaden-Sonnenberg, Danziger Straße 47
und dem Sondernutzungsrecht an dem Pkw-Garagenstellplatz Nr. P6



Der Verkehrswert
für das Sondereigentum an der **Wohnung Nr. W 9** und dem
Sondernutzungsrecht an dem **Pkw-Garagenstellplatz Nr. P6**
wurde zum Stichtag 16. September 2024
ermittelt mit

rd. 485.000,00 €

Adresse:	65191 Wiesbaden-Sonnenberg, Danziger Straße 47
-----------------	---



Besichtigung am:	16. September 2024	Besichtigt von:	Dipl.-Ing. Thomas Augustini
-------------------------	--------------------	------------------------	-----------------------------

Nutzungsart:	Eigentumswohnung in einem Mehrfamilienwohnhaus
Besitzverhältnis:	13.387/100.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Sonnenberg Flur 17 Flurstück 186/3, verbunden mit dem Sondereigentum an allen im Aufteilungsplan mit Nr. W 9 gekennzeichneten Räumen und der mit W 9 gekennzeichneten Terrasse und Kellerraum
Grundstücksgröße:	949 m ²
Mietfläche:	Wohnung im 2. Obergeschoss WF = ca. 141,59 m ²
Anzahl der Räume:	5 Zimmer, Küche, Bad, WC, Flur und Terrasse
Pkw-Stellplätze:	Sondernutzungsrecht Pkw-Garagenstellplatz Nr. P6 in der Garage

Objektbeschreibung: Die Wohnung Nr. W 9 und das Mehrfamilienhaus konnten nicht besichtigt werden!	
Lagermerkmale:	<p>Ortslage: Das Bewertungsobjekt befindet sich ca. 3 km nordöstlich des Stadtzentrums von Wiesbaden in einem Wohngebiet. Die Umgebungsbebauung zeichnet sich entsprechend der Lage in einem Wohngebiet überwiegend durch wohnwirtschaftlich genutzte Objekte in offener Bauweise aus. Der Objektstandort ist aufgrund der Lage an einer Durchgangsstraße (Danziger Straße) von mittleren Lärmimmissionen geprägt. Als Landeshauptstadt profitiert Wiesbaden von einer guten Versorgungsinfrastruktur. In einem Umkreis von ca. 900 m um das Bewertungsobjekt sind neben drei Lebensmittelmärkten auch einige Restaurants vorhanden. Der periodische Bedarf kann somit in der näheren Umgebung gedeckt werden. Weiterhin verfügt Wiesbaden über alle gängigen Schularten und neben der vollständigen Deckung des aperiodischen Bedarfs ist auch die ärztliche Primärversorgung vor Ort gegeben.</p> <p>Verkehrslage: Wiesbaden ist über die Bundesstraßen B455 und B54 sowie über die Autobahnen A66, A3 und A671 an das Individualverkehrsnetz angeschlossen. Die vom Objektstandort ausgehend nächstgelegene Auffahrt zur vorgenannten Autobahn A66 liegt rd. 6,1 km südlich (Straßenentfernung) bei der Anschlussstelle 'Wiesbaden-Mainzer Straße'. Die Bushaltestelle 'Bergstraße' befindet sich in der unmittelbaren Umgebung der Liegenschaft. Über die hier verkehrenden Busse bestehen weiterführende Verbindungen zum u.a. als IC(E)-Haltestelle fungierenden Hauptbahnhof Wiesbaden und somit auch zum gesamten übrigen Stadtgebiet, welches großräumig erschlossen und damit gut erreichbar ist.</p>

Immissionen:	Das Grundstück grenzt direkt an die Danziger Straße. Von der innerstädtischen Hauptverkehrsstraße gehen tagsüber und nachts Lärm- und Abgasbelastungen von dem Durchgangs- und Anliegerverkehr aus.
Bauliche Anlagen:	Die Wohnung befindet sich im 2. Obergeschoss des Mehrfamilienhauses. Das Gebäude wurde ca. im Jahr 1976 in herkömmlicher Mauerwerks-/Stahlbetonkonstruktion errichtet. Soweit feststellbar, befand sich das Gebäude zum Wertermittlungstichtag überwiegend in einem dem Alter entsprechenden normalen Unterhaltungszustand. Wesentliche Modernisierungsmaßnahmen sind nicht bekannt.
Ausstattung:	<u>Die Wohnung Nr. W 9 konnte nicht besichtigt werden! Für die Wohnung wird eine dem Standard des Baujahres entsprechende Ausstattung unterstellt.</u> Wohn- und Schlafzimmer mit Fliesen oder Parkett, Wände und Decken mit Rauhfaserpapeten. Küche mit Fliesen und Fliesenspiegel. Bad mit eingebauter Badewanne und Dusche, WC-Anlage und Waschbecken in normaler Ausführung. Separates WC. Boden im Bad und WC mit Fliesen und Wände gefliest. Für die Wohnung wird zum Wertermittlungstichtag ein normaler Unterhaltungs- und Renovierungszustand unterstellt. Kunststofffenster mit Isolierverglasung. Die Beheizung erfolgt über eine Zentralheizung mit zentraler Warmwasserversorgung.

Objekteigenschaften:		Planungsrechtliche Gegebenheiten:	
Baujahr:	ca. 1976	Bebauungsplan:	Rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. B-Plan 2014/01
Sanierung:	Nicht bekannt	GRZ:	zul. = 0,35 vorh. = ca. 0,32
Zustand:	Es wird ein normaler baulicher Zustand ohne Baumängel oder Bauschäden unterstellt.	GFZ:	zul. = 1,05 vorh. = ca. 0,89
Instandhaltungszustand:	Normaler Instandhaltungs- und Renovierungszustand wird unterstellt.	Bauliche Nutzung:	Das Grundstück wurde angemessen mit einem Mehrfamilienwohnhaus bebaut.
Wertbeeinfl. Rechte und Beschränkungen:	Im Wohnungsgrundbuch sind keine wertbeeinflussenden Rechte und Belastungen vermerkt.	Besondere Festsetzungen:	Nicht bekannt

Marktgegebenheiten:	
Vermietungsmarkt:	Für die Wohnung wird eine zeitgemäße Ausstattung unterstellt. Die Lage in einem Wohngebiet wird durch die von dem Straßenverkehr ausgehenden Immissionen beeinträchtigt. Eine nachhaltige Vermietung erscheint mit angemessenen Mieten möglich.
Verwertbarkeit:	Aufgrund der Lage, des unterstellten normalen baulichen Zustandes und der unterstellten Ausstattung erscheint eine Verwertung möglich.
Leerstand:	Es wird unterstellt, dass zum Wertermittlungstichtag die Wohnung von den Eigentümern bewohnt wurde.