

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 Verkehrswertgutachten vom 05.09.2024
über nachfolgenden Grundbesitz



Grundstück
bebaut mit einem Wohnhaus (2-3 Wohneinheiten)
Gemarkung Biebrich
Flur 19, Flurstück 368/2

Erich-Ollenhauer-Straße 33
65187 Wiesbaden – Biebrich

Auftraggeber: Amtsgericht Wiesbaden
65174 Wiesbaden
Aktenzeichen 61K31/24

**Der Verkehrswert für das mit einem Wohnhaus (2-3 Wohneinheiten)
bebaute Grundstück**
Erich-Ollenhauer-Straße 33, 65187 Wiesbaden

Wertermittlungstichtag: 20.08.2024

Qualitätsstichtag: 20.08.2024

wurde ermittelt mit

365.000,00 €

Exposee

Grundstück bebaut mit einem Wohnhaus (2-3 Wohneinheiten) (Doppelhaushälfte)

Erich-Ollenhauer-Straße 33 65187 Wiesbaden - Biebrich

Aktenzeichen:	Amtsgericht Wiesbaden, 61 K 31/24
Objektart:	Wohnhaus, einseitig angebaut (2-3 Wohneinheiten)
Objektanschrift:	Erich-Ollenhauer-Straße 33 65187 Wiesbaden-Biebrich
Gemarkung:	Biebrich
Flur:	19
Flurstück:	368/2,
Grundstücksgröße:	Hof- und Gebäudefläche 784 m ² , Gartenfläche 1.630 m ²
Baujahr:	Wohnhaus 1960 (fiktiv)
Gebäude:	in einseitiger Grenzbebauung errichtetes Wohnhaus, 2-geschoßig, 2-3 Wohneinheiten
Bauweise:	Herkömmliche Massivbauweise in Mauerwerkskonstruktion, Wohnhaus voll unterkellert, Satteldach, Dachgeschoss ausgebaut
Art der Nutzung:	Annahme Wohnnutzung
Wohnfläche:	gesamt grob überschlägig ermittelt ca. 168 m ²
Ausstattung:	Annahme überwiegend einfacher Ausstattungsstandard
Unterhaltungszustand	mäßiger Unterhaltungszustand (Außenansicht) Keine Innenbesichtigung möglich.
PKW-Stellplätze:	Stellplatz im Freien mit 1-2 Stellplätzen
Verkehrswert:	365.000,00 €
Wertermittlungsstichtag:	20.08.2024
Qualitätsstichtag:	20.08.2024
Sonstiges:	Das Wertermittlungsobjekt ist einer erheblichen Lärmbelastigung und Luftverschmutzung durch Nähe zur Autobahn A66 ausgesetzt.

Das Exposee wurde auf der Grundlage einer Außenbesichtigung erstellt. Eine Innenbesichtigung war nicht möglich.

Grundstücksbeschreibung

Das Grundstück mit insgesamt 2.412 m² ist von seiner Grundform unregelmäßig geschnitten und in 2 Teilflächen aufgeteilt. Gemäß Grundbuchauszug weist das Flurstück eine Teilfläche von 784 m² als Hof- und Gebäudefläche sowie eine weitere Fläche als Gartenland mit 1.630 m² aus.

Die auf der Westseite liegende Hof- und Gebäudefläche weist eine Bebauung mit einem 2-geschossigen Wohnhaus in einseitiger Grenzbebauung aus. Die Zuwegung zum Grundstück erfolgt über einen kurzen befestigten öffentlichen Stichweg. Das Wohnhaus ist über den öffentlichen Stichweg an das Straßennetz angebunden.

Die östlich gelegene Teilfläche weist als Grünfläche mit Gartennutzung keine Bebauung aus.

Die Lage des Grundstücks wird geprägt von der der Nähe zur mittelstark frequentierten Erich-Ollenhauer-Straße und der sehr stark befahrenen Autobahn A66.

Bauart: Wohngebäude
in einseitiger Grenzbebauung errichtet
2-geschossig,
Satteldach, Dachgeschoss, soweit von Außen erkennbar ausgebaut

Baujahr: Wohnhaus Ursprungsbaujahr geschätzt ca. 1960 (fiktiv)
Bauweise: Massivbauweise in Mauerwerks-/Holzkonstruktion,
Wohnhaus unterkellert,

Wohnhaus mit Keller
Erdgeschoss
Obergeschoss
Dachgeschoss mit Dachgauben

Fenster: Erd- und Obergeschoss mit Kunststofffenster mit 2-Scheiben-Isolierverglasung, Rollläden,

Ausbau **Ein Zugang zum Gebäude wurde nicht gestattet.
Anzahl der Wohneinheiten und Ausstattung des Wohngebäudes nicht bekannt. Es lagen im Bauaktenarchiv hierzu keine Unterlagen vor.**

Wohnfläche geschätzt

Keller			0 m ²
Erdgeschoss			63 m ²
Obergeschoss			63 m ²
Dachgeschoss	mit	Dachschrägen	42 m ²
Spitzboden			0 m ²
Wohnfläche gesamt		geschätzt	168 m²

Gesamtbeurteilung

Einseitig angebautes Wohnhaus (Annahme 2-3 Wohneinheiten) mit einem überwiegenden einfachen Ausstattungsstandard und einem mäßigen Unterhaltungszustand in unmittelbarer Nähe zur Autobahn A66.

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.

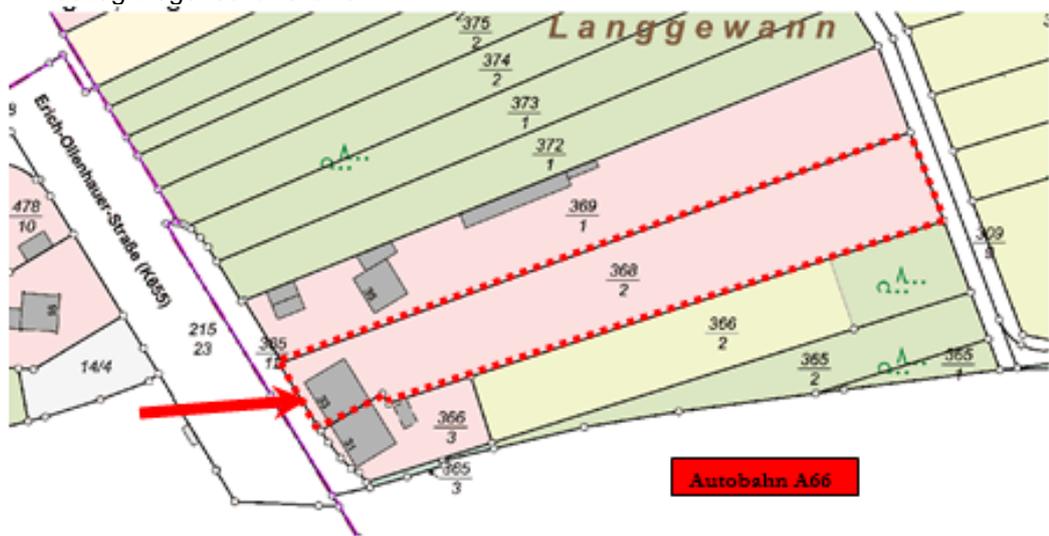
Tausenstein, den 05.09.2024

Dipl.-Ing. Gerhard Kremer
- Sachverständiger -

Objektlage



Auszug Liegenschaftskarte



Ansicht Erich-Ollenhauer-Straße



Grünfläche Ostseite