



EXPOSEE 61 K 34/25	Einfamilienhaus (freistehend)
Bewertungs- Gegenstand:	Hof- und Gebäudefläche, bebaut mit einem Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und einer Garage (laut Bauakte)
Lage:	Am Birnbaum 20, 65191 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: Entfernungen (Luftlinie):	Stadtteil Sonnenberg Rd. 22 km westlich des Flughafen Frankfurt am Main Rd. 4,5 km nordöstlich des Wiesbaden Hauptbahnhof Rd. 3,5 km nordöstlich des Stadtzentrums Wiesbaden (Schlossplatz) Rd. 750 m südöstlich der Burg Sonnenberg Rd. 500 m südlich angrenzender Waldflächen (Taunus) Straßenlage „Am Birnbaum“
Lageklassifikation:	Sehr gute Wohnlage (i. S. d. Mietspiegels Wiesbaden 2025)
Grundstücks- bezeichnung / Größe:	Stadt Wiesbaden, Gemarkung Sonnenberg, Flur 10 Flurstück 314/1; 1.320 m ²
Baulasten:	Keine Eintragungen
Denkmalschutz:	Keine Eintragungen
Altflächenkataster:	Keine Eintragungen
Grundstücks- bebauung:	Das Grundstück ist mit einem Wohnhaus und einer Garage bebaut.
Baujahr:	1966 (Baufertigstellung/ Schlussabnahmeschein)
Garagen / Stellplätze:	Auf dem Bewertungsgrundstück befindet sich eine PKW-Garage.
Baubeschreibung / Zustand:	Freistehendes, 1-geschossiges Einfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss sowie Unterkellerung und einer einseitig angebauten KFZ-Garage Dach: Satteldach mit brauner Dachstein-Deckung Fassade: Strukturputz, hellaprikosenfarbenen Anstrich mit weißen Fenstereinfassungen Sockel: Nicht ersichtlich Fensterbänke: massiv Fenster: ein- bzw. mehrflügelige, weiße Kunststofffenster, teilweise weiße Metallgitter Türen: 1-flügelige Hauseingangstür in Metall und Strukturglas- Ausschnitten, Garagenschwingtor aus Metall mit weißem Anstrich Terrasse: Belag (nicht ersichtlich), gartenseitig Ca. 1980er /1990er Jahre: Einbau isolierverglaster Kunststofffenster



	Weitere Modernisierungen nicht bekannt Soweit von außen ersichtlich, befindet sich das Gebäude in baujahresadäquatem, geringfügig im Rahmen der Instandhaltung modernisiertem, unterdurchschnittlichen gepflegtem Zustand. Es wird von einem erhöhten Modernisierungsrisiko ausgegangen.
Endenergiebedarfs- Kennwert:	Nicht bekannt (kein Energieausweis vorliegend)
Bruttogrundfläche:	Ca. 422 m² (laut Bauakte) Wohnhaus Ca. 51 m² (laut Bauakte) Garage
Wohnfläche:	Ca. 172 m² (laut Bauakte)
Vermietungssituation:	Nicht bekannt
Werte: (vorbehaltlich einer Innenbesichtigung)	Zum Stichtag 03.03.2026 (Ortsbesichtigung, kein Zutritt)

Bewertungsobjekt	Markt- angepasster vorläufiger Sachwert	Besondere objekt- spezifische Grundstücks- merkmale	Sachwert	Zu- / Abschlag zur Rundung	Verkehrswert
Hof- und Gebäudefläche, bebaut	1.566.418 €	-150.000 €	1.420.000 €	-20.000 €	<u>1.400.000 €</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.
----------	--



Südostansicht, Blick von der Straße Richtung Westen



Südostansicht, Blick von der Straße Richtung Nordwesten