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

E X P O S E E 61 K 38/24	Eigentumswohnung (4-Zimmer-Wohnung laut Aufteilungsplan)
Bewertungsgegenstand:	6.448/1.000.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Aufteilungsplan mit Nr. Haus E Wohnung H 183 bezeichnet
Lage:	55246 Wiesbaden Mainz-Kostheim, Teufelssprung 1, 3, 5, Im Sampel 11, 13, Römerfeld 2 sowie Steinern Straße 44, 46, Im Sampel 15, 15; hier: Im Sampel 13
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:	Ortsbezirk Mainz-Kostheim Rd. 8,7 km (Luftlinie) südöstlich vom Marktplatz Wiesbaden (Innenstadt) Rd. 7,5 km (Luftlinie) südöstlich vom Wiesbadener Hauptbahnhof Rd. 2,5 km (Luftlinie) nordöstlich vom Marktplatz Mainz (Innenstadt) Rd. 1,7 km (Luftlinie) nordöstlich vom „Rhein“ Rd. 1,5 km (Luftlinie) nordwestlich vom „Main“ Rd. 1,5 km (Luftlinie) südwestlich von der Bundesautobahn 671“Wiesbaden – Mainz“ Rd. 300 m (Luftlinie) südöstlich vom Kurpark Wiesbaden Straßenlage Im Sampel / Steinern Straße / Teufelssprung / Römerfeld
Lageklassifikation:	Mittlere Wohnlage laut Mietspiegel Wiesbaden 2021
Grundstücks-bezeichnung / Größe:	Gemeinde Wiesbaden, Gemarkung Kostheim, Flur 4, Flurstück 303/19, Flurstück 307/10, 1.6843 m²
Baulasten:	Keine Eintragungen
Denkmalschutz:	Keine Eintragungen
Altflächenkataster:	Eintragungen vorhanden (altlastenrelevante Betriebsmeldungen)
Grundstücks-bebauung:	Flurstück 307/10: Bebaut mit 4 Mehrfamilienhäusern in zwei Wohnblöcken (Haus A und B) sowie einer Tiefgarage mit oberseitigem Parkdeck Haus A: Steinern Straße 46, 48 Haus B: Teufelssprung 15, 17 Flurstück 303/19: Bebaut mit 6 Mehrfamilienhäusern in zwei Wohnblöcken (Haus D und E) sowie zwei freistehenden Gebäuden (Haus C und F) sowie einer Tiefgarage mit oberseitigem Parkdeck Haus C: Teufelssprung 1 Haus D: Teufelssprung 3, 5 Haus E: Im Sampel 11, 13 Haus F: Römerfeld 2
Baujahr:	1975 (Schlussabnahme laut Bauakte)
Garagen / Stellplätze:	2 Tiefgaragen mit 56 bzw. 53 PKW-Einstellplätzen Parkdecks
Baubeschreibung des gemeinschaftlichen Eigentums:	Dach: Flachdächer Fassade: Betonfertigteile, teilweise strukturiert, Loggien und Balkone mit massiven Brüstungen, verschiedenfarbige Anstriche Sockel: Spachtelung mit grauem Anstrich Fenster: braune Kunststofffenster und Fenstertüren, teilweise Rollläden Türen: 1-flügelige verlaste Hauseingangstüren in Metallbauweise mit feststehenden verglasten Seitenteilen Tore: --

	Ca. 2023: Erneuerung der Heizungsanlagen (Austausch der Gaskessel in den Heizzentralen der Anlage, Steinernstraße 46 und Teufelssprung 3) Ca. 2022/2023: Abdichtungsarbeiten an einzelnen Terrassen und Balkonen Ca. 2022: Erneuerung eines Tiefgaragentors (Römerfeld) Ca. 2020 (2016): Modernisierung der Aufzüge Ca. 2016: Erneuerung der Bodenbeläge der Parkdecks (Tiefgaragendächer) Ca. 2000: Erneuerung der Fenster
Zustand des gemeinschaftlichen Eigentums:	Tiefgaragendecke: Kuhlenbildung auf den Parkdecks (laut Protokoll der Eigentümerversammlung 2022) Keller: --- Dach: Nicht ersichtlich bzw. nicht besichtigt Fassade: Leichte Verfärbungen und Verschmutzungen; Haustechnik (Heizung): Feuchtigkeit im Bereich „Im Sampel 11“ aufgrund Leckage des unterirdischen Heizungsrohrleitungsnetzes im Erdreich (laut Protokoll der Eigentümerversammlung 2024) Treppenhaus: Risse im Eckbereich im 3. Obergeschoss, „Im Sampel 13“ Verfärbungen und Verschmutzungen Hauseingang: Teilweise Farbabplatzungen am massiven Eingangsvordach Soweit ersichtlich, befindet sich das gemeinschaftliche Eigentum in baujahresadäquatem, teilweise modernisiertem, durchschnittlich gepflegtem Zustand mit Bauschäden in Teilbereichen sowie mittelfristigem Modernisierungsbedarf in Teilbereichen.
Endenergieverbrauchs-Kennwert	199,32 kWh / (m² * a) laut Energieausweis
Wohnfläche:	Ca. 82,70 m² (laut Bauakte)
Hausgeld:	483,50 €/Monat (laut Wirtschaftsplan 2024)
Baubeschreibung des Sondereigentums:	**4-Zimmer-Wohnung (laut Aufteilungsplan)** Die bewertungsgegenständliche Wohnung ist im **Haus Im Sampel 13 im 1.Obergeschoss, vom Treppenhaus gesehen rechts** gelegen. Sie wird über das Vierspänner Treppenhaus erschlossen und ist 3-seitig (nach Norden und Westen zur Grünfläche, nach Osten zur Straße „Im Sampel“) orientiert. Das Sondereigentum besteht aus einer Küche, zwei nach Osten orientierten Zimmern, einer nach Osten orientierten Loggia, zwei nach Westen orientierten Zimmern, einer nach Westen orientierten Loggia, einem WC und einem nach Norden ausgerichteten Badezimmer. Die Räume sind vom zentralen Flur und den Wohnraum begehbar. Zur Wohnung gehören laut Teilungserklärung ein Abstellraum im Kellergeschoss und ein Tiefgaragenstellplatz in der Tiefgarage (Einfahrt von der Straße „Römerfeld“).
Modernisierungsgrad des Sondereigentums:	Nicht bekannt
Zustand des Sondereigentums:	Wohnung: nicht besichtigt Kellerraum: nicht besichtigt Tiefgaragenstellplatz: nicht besichtigt Ohne Innenbesichtigung konnten möglicherweise bestehende Baumängel bzw. Bauschäden nicht gesichtet werden und ist eine allgemeine Beurteilung des Sondereigentums nicht möglich.
Werte: (vorbehaltlich einer Innenbesichtigung)	Zum **24.09.2024** (Ortsbesichtigung, kein Zutritt)

Grundbuch von Kostheim Blatt	Lfd. Nr.	Miteigentums-anteil	Markt-angepasster vorläufiger Vergleichswert	Besondere objekt-spezifische Grund-stücksmerkmale	Vergleichswert	Zu- / Abschlag zur Rundung	Verkehrswert
6211	1	6.448/1.000.000	221.471 €	14.000 €	235.000 €	0 €	**235.000 €**

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.

„Im Sampel 13“ Nordostfassade, Blick von der Straße Richtung Südwesten

„Im Sampel 13“, Südwestfassade, Blick von der Freifläche Richtung Nordosten