



<b>EXPOSEE</b> <b>61 K 41/23</b>	<b>Eigentumswohnung (1-Zimmer-Wohnung)</b>
Bewertungsgegenstand:	<b>103/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung, im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. W 69</b>
Lage:	<b>Schulberg 14-16, 65183 Wiesbaden; hier: 16</b>
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:	<b>Ortsbezirk Mitte</b> Bergkirchenviertel Rd. 1,6 km (Luftlinie) nördlich vom Wiesbadener Hauptbahnhof Rd. 900 m (Luftlinie) westlich vom Kurpark Wiesbaden Rd. 750 m (Luftlinie) südlich der Nerotal-Anlagen Rd. 500m (Luftlinie) südöstlich vom Freizeitgelände Alter Friedhof Wiesbaden Rd. 450 m (Luftlinie) nordwestlich vom Marktplatz Wiesbaden (Innenstadt) Straßenlage Schulberg und Schwalbacher Straße
Lageklassifikation:	Mittlere Wohnlage laut Mietspiegel Wiesbaden 2021
Grundstücksbezeichnung / Größe:	Gemeinde Wiesbaden, Gemarkung Wiesbaden, Flur 91, Flurstück 1/2; 3.870 m <sup>2</sup>
Baulasten:	Eintragung vorhanden
Denkmalschutz:	Denkmalschutz als Einzelkulturdenkmal sowie als Bestandteil einer Gesamtanlage
Altflächenkataster:	Eintragung vorhanden
Grundstücksbebauung:	Freistehende, 3-geschossige Studentenwohnanlage mit Unterkellerung und ausgebautem Dachgeschoss
Baujahr:	<b>1881</b>
Garagen / Stellplätze:	Auf dem Bewertungsgrundstück sind laut Bauakte 33 PKW-Stellplätze nachgewiesen.
Baubeschreibung des gemeinschaftlichen Eigentums:	Dach: Walmdach mit Faserzementschindeldeckung und Gauben mit Zinkblechdeckung, Dachflächenfenster Fassade: Ziegelmauerwerk, horizontale Gliederung mit roten und beigefarbenen Klinkern, Kappenbögen, Fensteröffnungen, rote Sockelklinker Fenster: weiße 2-flügelige Holzfenster mit Oberlicht, Sandsteinfensterbänke Türen: 1-flügelige Hauseingangstüren in Metallbauweise mit verglasten Feldern und feststehenden verglasten Seitenteilen, 2-flügelige Holzkassettenüre mit verglasten Feldern zum Keller Ca. 1983: Einbau isolierverglaster Fenster Ca. 1984: Teil- / Erneuerung der Elektro-Installation Ca. 1984: Erneuerung der Dachkonstruktion und der Dachdeckung Ca. 1984: Umbau und Erneuerung des Innenausbau Zeitpunkt nicht bekannt, ca. 2000: Erneuerung des Heizkessels Ca. 2021: Abdichtung vereinzelter Dachgauben Weitere Modernisierungen sind nicht bekannt.
Zustand des gemeinschaftlichen Eigentums:	Keller: Feuchtigkeit in Boden- und Wandbereichen bis Oberkante Gelände; teilweise großflächige Putz- und Farbabplatzungen im Wand- und Deckenbereich, Rissbildung im Estrich Sockel: Verfärbungen und Verschmutzungen Dach: Dachdeckung teilweise bemoost, Zinkblechbekleidung an Gaube schadhaft Fassade: Verfärbungen und Verschmutzungen, Sandsteingesimse und Sandsteinfensterbänke teilweise schadhaft Haustechnik (Heizung): Leitungsdämmung teilweise nicht vorhanden



	Soweit ersichtlich, befindet sich das gemeinschaftliche Eigentum in baujahresadäquatem, teilweise modernisiertem, etwas unterdurchschnittlich gepflegtem Zustand mit Bauschäden in Teilbereichen sowie mittelfristigem Modernisierungsbedarf in Teilbereichen.
Energieverbrauchs-Kennwert:	103 kWh / (m <sup>2</sup> * a) laut Energieausweis
Baubeschreibung des Sondereigentums:	<b>1-Zimmer-Wohnung (Appartement)</b> Die bewertungsgegenständliche Wohnung ist im <b>2. Obergeschoss des Hauses Schulberg 16</b> , vom Treppenhaus Nr. 16 gesehen rechts gelegen. Sie wird über das Mehr-Spanner-Treppenhaus vom Mittelgang erschlossen und ist 1-seitig nach Osten zum Hof orientiert. Das Sondereigentum besteht aus einer Diele, einem Bad, einem zum Hof orientierten Raum mit einer offenen Küche (Kochnische) und einer über eine interne, 1-läufige Holztreppe erschlossenen, offenen Galerie. Ein Kellerabteil im Untergeschoss ist zugeordnet.
Modernisierungsgrad des Sondereigentums:	Ca. 1983: Einbau isolierverglaster Fenster Weitere Modernisierungen sind nicht bekannt.
Zustand des Sondereigentums:	Bad / WC: nicht besichtigt (kein Zutritt) Zimmer: nicht besichtigt (kein Zutritt) Elektro-Installation: nicht besichtigt (kein Zutritt) Heizkörper: nicht besichtigt (kein Zutritt) Fenster: nur außenseitig besichtigt Kellerraum: Feuchtigkeit im Boden- und Wandbereich Ohne Innenbesichtigung ist eine allgemeine Beurteilung der Sondereigentumseinheit nicht möglich.
Wohnfläche:	Ca. <b>26,52 m<sup>2</sup></b> (laut Bauakte)
Werte:	Zum 20.12.2023 (Ortsbesichtigung, kein Zutritt zum Sondereigentum)

Grundbuch von Wiesbaden Blatt	Lfd. Nr.	Mit-eigentums-anteil	Markt-angepasster vorläufiger Vergleichswert	Besondere objekt-spezifische Grund-stücksmerkmale	Vergleichswert	Netto-anfangs-rendite [%]	Ertrags-faktor	Zu- / Abschlag zur Rundung	Verkehrswert
33929	1	103/10000	98.293 €	0 €	98.300 €	2,4	28,8	-300 €	<u>98.000 €</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.
----------	--

