



EXPOSEE 61 K 42/23	Eigentumswohnung (2-Zimmer-Wohnung laut Bauakte)
Bewertungsgegenstand:	3.153/100.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 12 bezeichneten Wohnung
Lage:	65195 Wiesbaden, Walkmühlstraße 9, 11; hier: 9
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 Nordost Rd. 2,3 km (Luftlinie) westlich vom Kurpark Wiesbaden Rd. 2,1 km (Luftlinie) nordwestlich vom Wiesbadener Hauptbahnhof Rd. 1,5 km (Luftlinie) südlich vom Neroberg Rd. 1,3 km (Luftlinie) nordwestlich von der Stadtmitte (Rathaus) Rd. 500 m (Luftlinie) südöstlich vom Park „Albrecht-Dürer-Anlagen“ Rd. 400 m (Luftlinie) südwestlich vom Freizeitgelände Alter Friedhof Straßenlage Walkmühlstraße
Lageklassifikation:	Gute Wohnlage laut Mietspiegel Wiesbaden 2021
Grundstücksbezeichnung / Größe:	Gemeinde Wiesbaden, Gemarkung Wiesbaden, Flur 157, Flurstück 65/2; 2.140 m ²
Baulasten:	Keine Eintragungen
Denkmalschutz:	Keine Eintragungen
Altflächenkataster:	Keine Registrierung in der Verdachtsflächendatei Ggf. geogen erhöhte Schwermetallbelastung des Bodens
Grundstücksbebauung:	Zwei freistehende, in den Hang gebaute, laut Bauakte 4- bzw. 5-geschossige Mehrfamilienhäuser mit Unterkellerung und Tiefgarage
Baujahr:	1973
Garagen / Stellplätze:	Auf dem Bewertungsgrundstück bestehen laut Grundakte 20 PKW-Stellplätze (Tiefgarage).
Baubeschreibung des gemeinschaftlichen Eigentums:	Dach: Pultdächer, Haus Nr. 9 mit dunkelbrauner Dachsteindeckung, Flachdach mit Bitumenbahndeckung (Annahme), Haus Nr. 11 keine Deckung (Dachsanierung) Fassade: Mauerwerk mit weißem Anstrich, horizontale Gliederung durch lachsfarben gestrichene Beton-Elemente, Sockel mit Glattputz und grauem Anstrich Fenster: 1- bis mehrflügelige braune Holzfenster sowie weiße Kunststofffenster, Metallfensterbänke Türen: 1-flügelige Hauseingangstüren in Metallrahmenbauweise mit Verglasung Ca. 2024: Sanierung der gesamten Dachfläche – Flach- und Steildach (Haus Nr. 11 im Bau) Ca. 2024: Abdichtung und Dämmung der Loggien (Haus Nr. 11 im Bau) Ca. 1995: Erneuerung des Heizkessels Weitere Modernisierungen sind nicht bekannt
Zustand des gemeinschaftlichen Eigentums:	Keller: nicht besichtigt Sockel: Verfärbungen und Verschmutzungen im Spritzwasserbereich Fassade: teilweise Rissbildung in Betonbauteilen; teilweise Abplatzungen oberhalb des Sockels Dach: Dachdeckung Haus Nr. 9 bemoost; Haus Nr. 11: Deckung entfernt (Baustelle Dachsanierung) Haustechnik (Heizung): Wärmeerzeuger (laut Energieausweis) in der nahen Zukunft modernisierungsbedürftig Soweit von außen ersichtlich, befindet sich das gemeinschaftliche Eigentum in baujahresadäquatem, nicht wesentlich modernisiertem, etwas unterdurchschnittlich gepflegtem Zustand mit Bauschäden in Teilbereichen sowie mittelfristigem Modernisierungsbedarf in Teilbereichen.



Endenergiebedarfs-Kennwert:	179,6 kWh/m ² *a laut Energieausweis (Vorschau)
Baubeschreibung des Sondereigentums:	<p>2-Zimmer-Wohnung (laut Bauakte bzw. laut Teilungserklärung) Die bewertungsgegenständliche Wohnung ist in der Ebene 1 (Straßenniveau bzw. Tiefgaragenniveau) des Hauses Walkmühlstraße 9, von der Straße aus gesehen, die zweite Wohnung von links. Sie wird über das oberhalb des Straßenniveaus gelegene, vom Hof (Freifläche über der Tiefgarage) zugängliche 4-Spanner-Treppenhaus (Zugang zwischen Ebene 3 und Ebene 2) erschlossen. Von der Eingangsebene betrachtet, ist die Wohnung im 2. Untergeschoss gelegen. Auf Grund des in den Hang gebauten Gebäudes liegt sie de facto im Erdgeschoss. Sie ist 1-seitig nach Südwesten zur Straße orientiert. Das Sondereigentum besteht aus einer Diele mit Kochnische, einem Flur, einem innenliegenden Bad mit WC, zwei nach Südwesten orientierten Zimmern, einer nach Südwesten orientierten Terrasse mit Zugang vom Wohnzimmer. Ein Kellerraum ist laut Teilungserklärung zugeordnet.</p>
Modernisierungsgrad des Sondereigentums:	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 und von weitem gesichtet Kellerraum: nicht besichtigt (kein Zutritt) Ohne Innenbesichtigung ist eine allgemeine Beurteilung der Sondereigentumseinheit nicht möglich.
Wohnfläche:	Ca. 50,00 m² (laut Bauakte)
Werte: (vorbehaltlich einer Innenbesichtigung)	Zum 01.02.2024 (Ortsbesichtigung, kein Zutritt)

Grundbuch von Wiesbaden Blatt	Lfd. Nr.	Mit-eigentums-anteil	Markt-angepasster vorläufiger Vergleichswert	Besondere objekt-spezifische Grundstücksmerkmale	Vergleichswert	Netto-anfangs-rendite [%]	Ertrags-faktor	Zu- / Abschlag zur Rundung	Verkehrswert
3153	1	3.153/100.000	156.700 €		0 €	2,6	28,2	3.000 €	<u>160.000 €</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.
----------	--

