



EXPOSEE 61 K 48/24	Gewerbeeinheit (Büro)
Bewertungsgegenstand:	39.813/1.000.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück verbunden mit dem Sondereigentum an den Räumen im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 17
Lage:	Bahnhofstraße 41, 65185 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:	Ortsbezirk Mitte Rd. 1,0 km (Luftlinie) südwestlich vom Kurpark Wiesbaden Rd. 750 m (Luftlinie) nördlich vom Wiesbadener Hauptbahnhof Rd. 500 m (Luftlinie) südlich vom Marktplatz Wiesbaden (Innenstadt) Straßenecklage Bahnhofstraße / Adelheidstraße
Lageklassifikation:	Zentrale Büro-Lage
Grundstücks- bezeichnung / Größe:	Gemarkung Wiesbaden, Flur 116, Flurstück 111/26; 261 m², Gemarkung Wiesbaden, Flur 116, Flurstück 256/26; 433 m²
Baulasten:	Keine Eintragungen
Denkmalschutz:	Denkmalschutz im Rahmen einer Gesamtanlage
Altflächenkataster:	Altstandort (ehemaliger Gewerbebetrieb)
Grundstücks- bebauung:	2-seitig angebautes, 5-geschossiges Büro- und Geschäftshaus mit Unterkellerung und ausgebautem Dachgeschoss
Baujahr:	Ca. 1885 (aufgrund Denkmaltopografie)
Garagen / Stellplätze:	Auf dem Bewertungsgrundstück befinden sich 8 PKW-Stellplätze (Doppelparker-Plattformen im Vorgartenbereich zur Adelheidstraße).
Sondernutzungs- rechte:	Für die bewertungsgegenständliche Sondereigentumseinheit besteht laut Grundbuch kein Sondernutzungsrecht .
Baubeschreibung des gemeinschaftlichen Eigentums:	Baukörper: Eckgebäude einer Blockrandbebauung Dach: Mansarddach mit Giebelgauben und Turm auf der Gebäudeecke, dunkelgraue Faserzementschindeldeckung Fassade: verputztes Mauerwerk, beige Anstrich, horizontale und vertikale Gliederungselemente und zahlreiche Verzierungen, 2-geschossiger Erker mit oberseitiger Terrasse Balkon im 1. OG mit schmiedeeisernem Geländer sowie Eckbalkon im 3. OG Fensteröffnungen im 2. OG mit Rundbögen Fenstereinfassungen und Fensterbänke in Naturstein mit beigem Anstrich Fenster: mehrflügelige, dunkelbraune Holzfenster und Fenstertüren Hauseingangstür: verglaste Tür, verglastes Oberlicht, dunkelbraune Holzprofile
Zustand des gemeinschaftlichen Eigentums:	• Treppenhaus: --- • Kellerdecke: teilweise großflächig abgefallene Putze, Farbabplatzungen • Kellerwände: Feuchtigkeit in den Wänden, großflächig abgefallene Putze, Farbabplatzungen, Putz- und Farbvorwölbungen • Kellerboden: Farbabplatzungen • Kellertreppe: Farbabplatzungen • Fassade: teilweise großflächige Putzabplatzungen und Putzauswölbungen im Sockelbereich; Verfärbungen und Verschmutzungen der Fassade, teilweise Farbabplatzungen im Bereich der vorspringenden Verzierungen, Haarrissbildung • Fenster/Türen: Holzprofile der Hauseingangstür teilweise schadhaft • Dachfläche: Verfärbungen, Ausblühungen und Bemoosung der Dachdeckung in Teilbereichen • Dachraum: nicht besichtigt



	Haustechnik: Leitungsdämmung im Keller teilweise nicht fachgerecht; Elektro-Installation teilweise nicht zeitgemäß Soweit ersichtlich, befindet sich das gemeinschaftliche Eigentum teilweise in baujahresadäquatem, teilweise etwas unterdurchschnittlich gepflegtem Zustand.
Endenergiebedarfs-Kennwert:	Kein Energieausweis vorliegend
Baubeschreibung des Sondereigentums:	2-Raum-Büro Die Sondereigentumseinheit besteht laut Aufteilungsplan aus zwei Büroräumen. Dargestellt sind „Büro 2“ und „Büro 3“, die einen Raum bilden, sowie „Büro 4“. Weiterhin sind im Aufteilungsplan ein Flur und ein WC dargestellt (laut Flächenberechnung der Bauakte Entrée und Nebenraum). Die Räume werden vom zentralen Flur erschlossen. Ein Kellerraum ist laut Aufteilungsplan zugeordnet. Es besteht mittlere Besonnung (Geschosslage, Orientierung), mittlere bis gute Belichtung (Geschosslage, Fenstergröße) sowie mittlere natürliche Belüftung und Entlüftung (2-seitige Ausrichtung über Eck).
Modernisierungsgrad des Sondereigentums:	Nicht bekannt
Zustand des Sondereigentums:	Innenräume: nicht besichtigt / kein Zutritt Haustechnik: nicht besichtigt / kein Zutritt Eine allgemeine Beurteilung des Sondereigentums ist ohne Innenbesichtigung nicht möglich. Möglicherweise bestehende Baumängel bzw. Bauschäden sind nicht bekannt.
Nutzfläche:	Ca. 55,00 m² (WF) (laut Bauakte)
Werte: (vorbehaltlich einer Innenbesichtigung)	Zum 04.02.2025 (Ortsbesichtigung, kein Zutritt)

Grundbuch von Wiesbaden Blatt	Lfd. Nr.	Markt- angepasster vorläufiger Vergleichswert	Besondere objekt- spezifische Grund- stücksmerkmale	Vergleichswert	Zu- / Abschlag zur Rundung	Verkehrswert
36097	1	171.490 €		0 €	171.000 € -1.000 €	<u>170.000 €</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.
----------	--



Straßenansicht, Blick aus der Bahnhofstraße Richtung Südwesten



Straßenansicht, Blick aus der Bahnhofstraße Richtung Westen