



EXPOSEE 61 K 50/24	Eigentumswohnung (4-Zimmer-Wohnung)
Bewertungsgegenstand:	499/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung mit Kellerräumen und Garage im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 2, Sondernutzungsrecht (Stellplatz und Garten)
Lage:	Nietzschestraße 17, 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:	Ortsbezirk Sonnenberg Rd. 1,9 km (Luftlinie) nordöstlich vom Wiesbadener Hauptbahnhof Rd. 1,8 km (Luftlinie) nordöstlich vom Marktplatz Wiesbaden (Innenstadt) Rd. 1,0 km (Luftlinie) nordwestlich vom Apothekegarten Rd. 0,5 km (Luftlinie) nördlich vom Landschaftspark Aukammtal-Anlagen Rd. 0,2 km (Luftlinie) östlich vom Kurpark Straßenlage Nietzschestraße
Lageklassifikation:	Sehr gute Wohnlage (i. S. d. Mietspiegel Wiesbaden 2021)
Grundstücksbezeichnung / Größe:	Gemeinde Wiesbaden, Gemarkung Sonnenberg, Flur 14, Flurstück 10/8; 759 m²
Baulasten:	Keine Eintragungen
Denkmalschutz:	Keine Eintragungen
Altflächenkataster:	Keine Eintragungen
Grundstücksbebauung:	Freistehendes, 2-geschossiges Zweifamilienhaus mit Unterkellerung und mit ausgebautem Dachgeschoss 1-geschossiges Garagengebäude (Doppel-Garage, 2 PKW-Stellplätze), verbunden mit dem KG des Wohnhauses
Baujahr:	1993
Garagen / Stellplätze:	Auf dem Bewertungsgrundstück sind laut Bauakte drei KFZ-Stellplätze genehmigt.
Baubeschreibung des gemeinschaftlichen Eigentums:	Zweifamilienhaus Dach: Walmdach mit Gauben, dunkelgraue Schieferdeckung Fassade: Putz, gebrochen weißer Anstrich Balkone: massive Balkonplatten, Metallstabgeländer Fenster: Weiße Holzfenster und Fenstertüren, Natursteinfensterbänke, Kunststoffrollläden Türen: 1-flügelige Holzkassetten-Hauseingangstüren mit Oberlicht Garagengebäude Dach: Flachdach mit Fliesenbelag Fassade: Mauerwerk, verputzt und gestrichen Tore: 2 Sektionaltore in Holz, elektrisch betrieben
Zustand des gemeinschaftlichen Eigentums:	Zweifamilienhaus - Keller (Heizungsraum): punktuell Verfärbung im Wandbereich - Terrasse EG: Grundstücksentwässerung von der Hangseite zum Gebäude hin (Drainage) nach Angaben der Eigentümerin nicht vollständig funktionstüchtig - Fenster: teilweise leicht abblätternde Farbanstriche - Haustechnik: Heizkessel überaltert (modernisierungspflichtig i. S. d. GEG); Heizungsleitungen in unbeheizten Räumen nicht gedämmt (dämmpflichtig i. S. d. GEG) Soweit ersichtlich, befindet sich das gemeinschaftliche Eigentum in baujahresadäquatem, gut gepflegtem Zustand mit Modernisierungsbedarf im Bereich der Heizungsanlage. Garagengebäude



	So weit ersichtlich, befindet sich das Gebäude in einem baujahresadäquaten, gut gepflegten Gesamtzustand.
Endenergiebedarfs-Kennwert:	Kein Energieausweis vorliegend
Baubeschreibung des Sondereigentums:	4-Zimmer-Wohnung Die bewertungsgegenständliche Einheit ist laut Aufteilungsplan im nördlichen Bereich des Gebäudes im Kellergeschoss bis zum 1. Obergeschoss sowie allseitig im Dachgeschoss gelegen. Sie wird über das (eigenständige) Treppenhaus erschlossen und ist nach Norden zum Nachbargrundstück, nach Westen zur Straße und nach Osten zum Garten orientiert. Die Räume im Dachgeschoss sind 4-seitig orientiert. Die Sondereigentumseinheit besteht • im Kellergeschoss aus einem Wasch- und Trockenraum und einer mit dem Kellerbereich des Sondereigentums verbundenen Garage sowie einem Treppenraum, • im Erdgeschoss aus einem Wohn-/Schlafraum mit Zugang zum Garten, einem Gäste-WC und einer Eingangsdielen mit Treppenraum, • im 1. Obergeschoss aus einem Schlafzimmer mit einem über das Schlafzimmer erschlossenen Badezimmer und einem Treppenraum und • im Dachgeschoss aus einer offenen Küche in einem Wohnraum mit Balkon sowie einem über den Wohnraum erschlossenen Bad und einem Schlafzimmer. Es besteht gute bis sehr gute Besonnung (Geschosslage, Orientierung), mittlere Belichtung (Geschosslage, Fenstergröße) sowie gute bis sehr gute natürliche Belüftung und Entlüftung (3- bis 4-seitige Ausrichtung).
Modernisierungsgrad des Sondereigentums:	Kleinere Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung
Zustand des Sondereigentums:	Das Sondereigentum befindet sich in baujahresadäquatem, durchschnittlich gepflegtem Zustand mit kleineren Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung.
Wohnfläche:	Ca. 178,00 m² (WF) (laut Grundakte)
Werte:	Zum 30.01.2025 (Ortsbesichtigung)

Grundbuch von Sonnenberg Blatt	Lfd. Nr.	Markt-angepasster vorläufiger Ertragswert	Besondere objekt- spezifische Grund- stücksmerkmale	Ertragswert	Zu- / Abschlag zur Rundung	Verkehrswert
5901	1	964.087 €	4.000 €	968.000 €	2.000 €	<u>970.000 €</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.
----------	--



Nord- und Westansicht, Blick aus der Straße Richtung Südosten



Westfassade, Blick von der Straße Richtung Osten