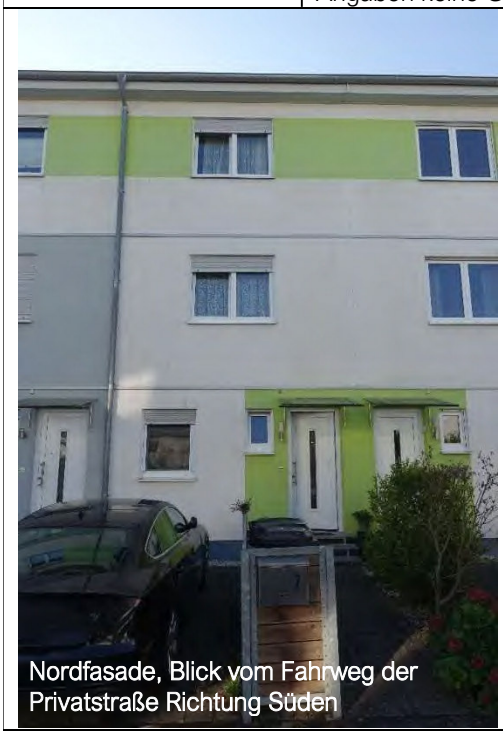
FRANZISKA ROST-WOLF
Dipl.-Ing. Architektin
Von der Architekten- und Stadtplanerkammer Hessen öffentlich bestellte und vereidigte
Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

E X P O S E E 61 K 2/25	Reihenhaus (in WEG-Form)
Bewertungsgegenstand:	1/51 Miteigentumsanteil an dem Grundstück verbunden mit dem Sondereigentum an allen im Aufteilungsplan mit Nr. H 1.29 gekennzeichneten Räumen. Sondernutzungsrechte an der mit G 1.29 grün gekennzeichneten Teilfläche und dem hellgrau schraffierten Zugang zum Haus sowie dem mit P29 gekennzeichneten Kraftfahrzeugabstellplatz
Lage:	65197 Wiesbaden, Charlotte-Posenenske-Str. 1-36, 38, 40, 42, 44, 46, 48, 50, 52, 54, 56, 58, 60, 62, 64, 66; hier: 7
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 Rheingauviertel / Hollerborn Rd. 2,3 km (Luftlinie) südöstlich vom Marktplatz Wiesbaden (Innenstadt) Rd. 2,1 km (Luftlinie) nördlich der Bundesautobahn BAB 66 Rd. 2,0 km (Luftlinie) östlich vom Wiesbadener Hauptbahnhof Rd. 0,75 km (Luftlinie) südwestlich der Bundesstraße B 262 Rd. 1,5 km (Luftlinie) südöstlich der Bundesstraße B 54 „Künstlerviertel“ Privatstraße Charlotte-Posenenske-Straße
Lageklassifikation:	Gute Wohnlage (i. S. d. Mietspiegel Wiesbaden 2021)
Grundstücks-bezeichnung / Größe:	Gemeinde Wiesbaden, Gemarkung Wiesbaden, Flur 63, Flurstück 1052; 8.949 m²
Baulasten:	Eintragung vorhanden (begünstigende Baulast)
Denkmalschutz:	Keine Eintragungen
Altflächenkataster:	Eintragung vorhanden (Altstandort, Sanierung [Dekontamination] abgeschlossen)
Grundstücks-bebauung:	2- bis 3-geschossige Reihenhausanlage mit Staffelgeschossen, teilweise mit Unterkellerung und 51 PKW-Stellplätzen
Baujahr:	2010 (laut Bauakte)
Garagen / Stellplätze:	Auf dem Bewertungsgrundstück sind laut Bauakte 51 KFZ-Stellplätze genehmigt.
Baubeschreibung des gemeinschaftlichen Eigentums:	Dach: Flachdächer mit extensiver Bepflanzung, Dachterrassen Fassade: Putz, Überwiegend gebrochen weißer und hellgrauer sowie hellgrüner und hellgelber Anstrich Terrassen: Terrasse im Staffelgeschoss und im Erdgeschoss mit Teilüberdachung Fenster: Weiße Kunststofffenster und Fenstertüren, Metallfensterbänke, Kunststoffrollläden Türen: 1-flügelige Kunststoff-Hauseingangstüren mit Glasausschnitt, leichte Stahl- Glas-Vordächer
Zustand des gemeinschaftlichen Eigentums:	Fassade: punktuell Verfärbungen Soweit von außen ersichtlich, befindet sich das gemeinschaftliche Eigentum in baujahresadäquatem, durchschnittlich gepflegtem Zustand.
Endenergiebedarfs-Kennwert:	65,4 kWh/(m²*a) (laut Bauakte)
Baubeschreibung des Sondereigentums:	Reihenmittelhaus (4-Zimmer-Wohnung) Die Sondereigentumseinheit besteht laut Aufteilungsplan • im Kellergeschoss aus einem Kellerraum sowie einem Treppenraum, • im Erdgeschoss aus einer Diele, einem Gäste-WC, einer Küche, einem Wohn-/Essraum mit anschließender Terrasse und einer offenen Treppe • im 1. Obergeschoss aus einem Schlafzimmer, einem Zimmer, einem Bad/WC, und einem Treppenflur und • im 2. Obergeschoss aus einem Studio und einer offenen Treppe

	Eine Teilfläche Garten, der Zugang zum Haus sowie ein Kraftfahrzeugabstellplatz Nr. P29 sind per Sondernutzungsrecht zugeordnet. Es besteht gute Besonnung (Geschosslage, Orientierung), gute Belichtung (Geschosslage, Fenstergröße) sowie gute natürliche Belüftung und Entlüftung (2- seitige Ausrichtung). Heizung: Nah-/ Fernwärme (Holzpellet-Kesselanlage oder eine andere regenerative Wärmeerzeugung), Flächenheizkörper Fenster: Teilweise bodentiefe, ein- bzw. zweiflügelige Fenster- und Fenstertüren aus Kunststoff, weiß
Modernisierungsgrad des Sondereigentums:	Nicht modernisiert
Zustand des Sondereigentums:	Soweit besichtigt, befindet sich das Sondereigentum in baujahresadäquatem, durchschnittlich gepflegtem Zustand mit teilweisem Instandsetzungsbedarf.
Wohnfläche:	Ca. 115,8 m² (WF) (lt. Bauakte)
Hausgeld:	Besondere Regelungen
Nutzungssituation des Sondereigentums:	Eigengenutzt (Annahme)
Werte: **(vorbehaltlich einer vollständigen Innenbesichtigung)**	01.10.2025 (Ortsbesichtigung, kein Zutritt zum 1. und 2. Obergeschoss)

Bewertungs-objekt	Markt-angepasster vorläufiger Ertragswert	Markt-angepasster vorläufiger Vergleichswert	Besondere objekt-spezifische Grund-stücksmerkmale	Ertragswert	Vergleichswert	Zu- / Abschlag zur Rundung	Verkehrswert
Räume Nr. H 1.29	549.031 €	554.682 €	5.000 €	554.000 €	**560.000 €**	0 €	**560.000 €**

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.



Nordfasade, Blick vom Fahrweg der Privatstraße Richtung Süden



Südfassade, Blick vom Fußweg zwischen den Hausgruppen 1 bis 9 und 27 bis 35 Richtung Nordosten