

Von der IHK Wiesbaden öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und
unbebauten Grundstücken

Exposee zu dem GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert)
i.S.d. § 194 Baugesetzbuch
für das mit

**einem Reihenmittelhaus bebaute Grundstück Theodorenstraße 16c und einem
Reihenendhaus bebaute Grundstück Theodorenstraße 16d in 65189 Wiesbaden
sowie das unbebaute Grundstück Gemarkung Wiesbaden Flur 121 Flurstück 19/24**

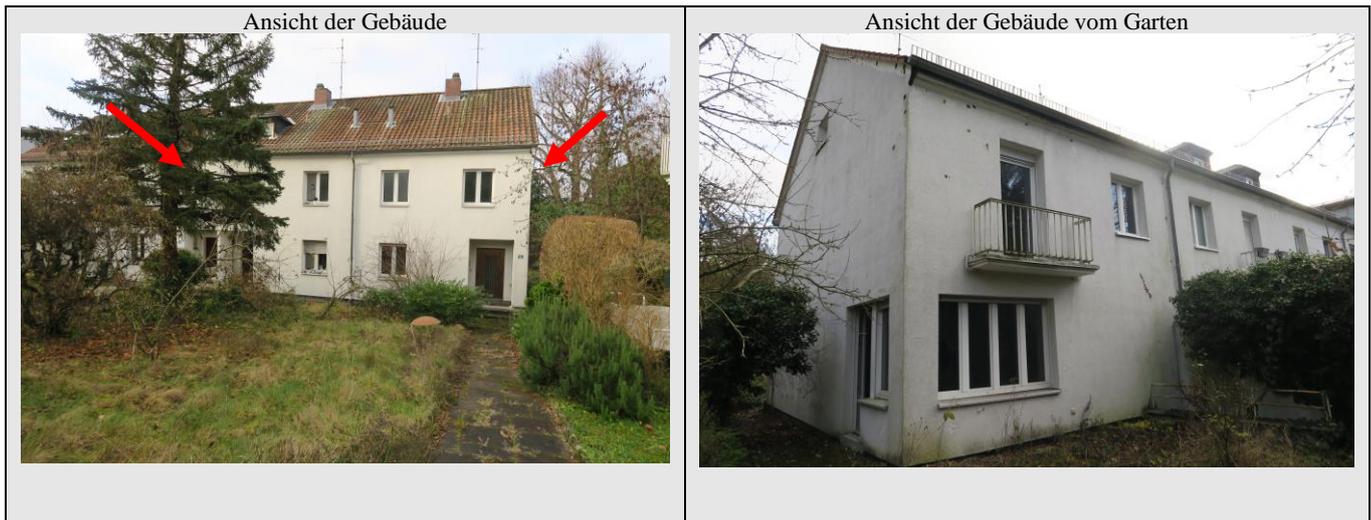


Der Verkehrswert

für die bebauten Grundstücke Theodorenstraße 16c und Theodorenstraße 16d
in 65189 Wiesbaden und das
unbebaute Grundstück Gemarkung Wiesbaden Flur 121 Flurstück 19/24
wurde zum Stichtag 17. Dezember 2024
ermittelt mit

rd. **1.580.000,00 €**

Adresse:	65189 Wiesbaden, Theodorenstraße 16c und Theodorenstraße 16d
-----------------	---



Besichtigung am:	17. Dezember 2024	Besichtigt von:	Dipl.-Ing. Thomas Augustini
-------------------------	-------------------	------------------------	-----------------------------

Nutzungsart:	Grundstück mit 2 Reihenhäusern bebaut und ein unbebautes Grundstück Flst. 19/24
Besitzverhältnis:	Volleigentum der im Grundbuch unter der lfd. Nr. 8 eingetragenen Flurstücke
Grundstücksgröße:	Gesamtgrundstück (289 m ² + 450 m ² + 175 m ² =) 914 m ²
Mietfläche:	Reihenmittelhaus Theodorenstraße 16c WF = ca. 118,70 m ² Reihenendhaus Theodorenstraße 16d WF = ca. 131,87 m ²
Anzahl der Räume: (je Haus)	<u>Kellergeschoss:</u> 3 Kellerräume, Heizungskeller <u>Erdgeschoss:</u> Wohnzimmer, Küche, WC und Diele <u>Obergeschoss:</u> 3 Zimmer, Bad und Flur, Balkon <u>Dachgeschoss:</u> 2 Zimmer und Flur
Pkw-Stellplätze:	Keine Stellplätze vorhanden

Objektbeschreibung:	
Lagemerkmale:	<p>Ortslage: Das Bewertungsgrundstück befindet sich ca. 900 m östlich des Stadtzentrums von Wiesbaden in einem Wohngebiet. Die Umgebungsbebauung zeichnet sich entsprechend der Lage in einem Wohngebiet überwiegend durch wohnwirtschaftlich genutzte Objekte in offener Bauweise aus. Der Objektstandort ist nur von geringen Lärmimmissionen geprägt, was unter Berücksichtigung der vorliegenden Objektart einen neutralen Standortfaktor darstellt.</p> <p>Als Landeshauptstadt profitiert Wiesbaden von einer guten Versorgungsinfrastruktur. In einem Umkreis von ca. 1 km um das Bewertungsgrundstück sind neben diversen Lebensmittelmärkten auch zahlreiche Restaurants vorhanden. Darüber hinaus befindet sich das Einkaufszentrum 'Luisenforum' rd. 1,2 km westlich des Objektstandorts. Der periodische Bedarf kann somit in der weiteren Umgebung gedeckt werden.</p> <p>Verkehrslage: Wiesbaden ist über die Bundesstraßen B54 und B455 sowie u.a. über die Autobahnen A66, A671 und A643 an das Individualverkehrsnetz angeschlossen. Die vom Objektstandort ausgehend nächstgelegene Auffahrt zur vorgenannten Autobahn A643 liegt rd. 4 km südwestlich (Straßenentfernung) bei der Anschlussstelle 'Wiesbaden-Dotzheim' bzw. bei den Anschlussstellen 'Wiesbaden-Biebrich' und 'Wiesbaden-Erbenheim' an die A66. Eine Bushaltestelle befindet sich in fußläufiger Entfernung. Über die hier verkehrenden Busse bestehen weiterführende Verbindungen zum u.a. als IC(E)-Haltestelle fungierenden Hauptbahnhof Wiesbaden und somit auch zum gesamten übrigen Stadtgebiet.</p>

Immissionen:	Von der an dem Bewertungsgrundstück vorbeiführenden Theodorenstraße gehen tagsüber und nachts vergleichsweise normale Lärm- und Abgasbelastungen des innerstädtischen Anliegerverkehrs aus
Bauliche Anlagen:	<u>Das Wohnhaus Theodorenstraße 16c konnte nicht besichtigt werden!</u> Die Gebäude wurden ca. im Jahr 1950 in herkömmlicher Massivbauweise in Mauerwerk-/Betonkonstruktion errichtet. Soweit feststellbar, befanden sich die Gebäude zum Wertermittlungstichtag überwiegend in einem dem Alter entsprechenden abgenutzten baulichen Zustand mit einem Unterhaltungs- und Renovierungsstau. In der Vergangenheit wurden geringe Modernisierungsmaßnahmen im Rahmen der laufenden Instandhaltung ausgeführt.
Ausstattung:	<u>Die Beschreibung bezieht sich auf das Reihenhendhaus Theodorenstraße 16d!</u> Wohn- und Schlafzimmer mit Laminat, Wände und Decken mit Rauhfaserpapeten tapeziert. Küche mit Fliesenboden. Bad/WC: Bad mit eingebauter Badewanne, WC-Anlage und Waschbecken in einfacher Ausführung. Boden im Bad mit Fliesen und Wände teilweise gefliest. Das leerstehende Wohnhaus hatte zum Wertermittlungstichtag einen Unterhaltungs- und Renovierungsstau. Kunststofffenster mit Isolierverglasung. Die Beheizung erfolgt über eine altersbedingt abgängige Zentralheizung mit zentraler Warmwasserversorgung.

Objekteigenschaften:	
Baujahr:	ca. 1950
Sanierung:	Im Rahmen der Instandhaltung
Zustand:	Wesentliche Baumängel oder Bauschäden waren in dem zugänglichen Gebäude nicht feststellbar.
Instandhaltungsstau:	Instandhaltungs- und Renovierungsstau vorhanden.
Wertbeeinfl. Rechte und Beschränkungen:	Im Grundbuch ist ein Ver- und Entsorgungsleitungsrecht vermerkt.

Planungsrechtliche Gegebenheiten:	
Bebauungsplan:	Rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. B-Plan 1975/01
GRZ:	zul. = 0,30
GFZ:	zul. = 0,90
Bauliche Nutzung:	Die Flurstücke 19/20 und Flurstück 19/21 wurden mit zwei Reihenhäusern bebaut. Das Flurstück 19/24 ist unbebaut.
Besondere Festsetzungen:	Nicht bekannt

Marktgegebenheiten:	
Vermietungsmarkt:	Das Reihenhendhaus Theodorenstraße 16d hat eine einfache Ausstattung. Eine nachhaltige Vermietung erscheint nur im Zusammenhang mit Modernisierungsmaßnahmen möglich.
Verwertbarkeit:	Aufgrund der guten Lage erscheint eine Verwertung möglich.
Leerstand:	Zum Wertermittlungstichtag war das Gebäude Theodorenstraße 16c bewohnt und vermietet. Das Gebäude Theodorenstraße 16d ist nicht bewohnt.