



EXP O S E E 61 K 60/24	Gewerblich genutztes Grundstück (Beherbergungsbetrieb)
Bewertungsgegenstand:	• Gebäude- und Freifläche, bebaut mit einem Beherbergungsgebäude • Unbebautes Grundstück (Garten)
Lage:	Ostpreußenstraße 37, 65207 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 Rambach Rd. 4,9 km (Luftlinie) nordöstlich vom Wiesbadener Hauptbahnhof Rd. 3,9 km (Luftlinie) nordöstlich vom Marktplatz Wiesbaden (Innenstadt) Rd. 650 m (Luftlinie) nordwestlich der Bundesstraße B455 Straßenlage Ostpreußenstraße
Lageklassifikation:	Mittlere Wohnlage Dezentrale Vorort-Lage
Grundstücks- bezeichnung / Größe:	Gemeinde Wiesbaden, Gemarkung Rambach, Flur 3, Flurstück 288/233; 171 m² Gemeinde Wiesbaden, Gemarkung Rambach, Flur 3, Flurstück 288/234; 476 m²
Planungsrecht:	Lfd. Nr. 3: Gemäß der Internet-Auskunft ist das Bewertungsgrundstück im regionalen Flächennutzungsplan als „Fläche für Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Bestand“ dargestellt. Lfd. Nr. 5: Gemäß der Internet-Auskunft ist das Bewertungsgrundstück im regionalen Flächennutzungsplan als „Wohnbaufläche, Bestand“ dargestellt. Gemäß der Internet-Auskunft des Stadtplanungsamts Wiesbaden befindet sich das Bewertungsgrundstück nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans. Lfd. Nr. 3: Unbebaut Lfd. Nr. 5: Das Grundstück besitzt folgende Eigenschaften: Art der baulichen Nutzung: Beherbergungsbetrieb Maß der baulichen Nutzung: Grundflächenzahl (GRZ): GRZ hier vorhanden: 0,3 Geschossflächenzahl (GFZ): GFZ hier vorhanden: 0,6 Zahl der Vollgeschosse: 2-geschossig Bauweise: hier vorhanden: geschlossene Bauweise Ortssatzung über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen, Werbeanlagen und Warenautomaten (Gestaltungssatzung) Ortsbezirk Rambach Pl.-Nr. 21 Zone D vom 23. April 1979 Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Landeshauptstadt Wiesbaden (Baumschutzsatzung) vom 16. Februar 2007 Satzung über Stellplätze und Garagen für Kraftfahrzeuge sowie Abstellplätze für Fahrräder (Stellplatzsatzung) vom 14. Februar 2008
Baulasten:	Keine Eintragungen
Denkmalschutz:	Keine Eintragungen
Altflächenkataster:	Eintragungen vorhanden (Altlastenrelevante Betriebsmeldung)
Grundstücks- bebauung:	Grundstück lfd. Nr. 3: Das Grundstück ist unbebaut und als Garten (Hang) genutzt. Grundstück lfd. Nr. 5: Das Grundstück ist mit einem Beherbergungsgebäude bebaut.



Baujahr:	Ursprung um 1900 (Annahme) Anbau ca. 1967 (laut Bauakte)
Garagen / Stellplätze:	Auf dem Bewertungsgrundstück Flurstück 280/234 sind drei KFZ-Stellplätze genehmigt.
Endenergiebedarfs-Kennwert:	Kein Energieausweis vorliegend
Baubeschreibung:	2-seitig angebautes, 2-geschossiges Beherbergungsgebäude zuzüglich eines ausgebauten Dachgeschosses sowie zuzüglich eines überwiegend ausgebauten Kellergeschosses Dach: Satteldach mit Dachpfannen, Gaube mit dunkle Faserzementschindelnbekleidung Fassade: profilierte, zweifarbige Ziegelsteinfassade und Glattputz mit grauem Anstrich zur Straße, Glattputz mit weißem und hellgrauem Anstrich zum Hof, Fensterbänke in Metall Sockel: Glattputz mit hellgrauem Anstrich auf Wärmedämmung Fenster: weiße und anthrazitfarbene Kunststofffenster, teilweise Fenstertüren in Kunststoffbauweise, vorgesetzte Metallbrüstungsgitter, Dachflächenfenster Türen: 1-flügelige Hauseingangstüren in Kunststoffbauweise, mit verglasten Feldern Balkone: massiver Balkon mit Metallgeländer im 1. OG Loggien: Dachloggia mit Terrasse im DG
Modernisierungen:	Ca. 2013: Umbau des Dachgeschosses Ca. 2013: Erneuerung der Dachdeckung Ca. 2013: Anbau einer Treppenanlage Ca. 2013: energetische Sanierung des Gebäudes Ca. 2011: Erneuerung der Heizungs-Installation und des Heizkessels Ca. 2010er Jahre: Erneuerung der Oberflächen (Boden-, Wand-, Deckenbeläge) Ca. 2010er Jahre: Modernisierung der Bäder Ca. 2010er Jahre: Teil-/Erneuerung der Elektro-Installation Ca. 2007: Einbau isolierverglaster sowie dreifachverglaster Fenster
Zustand:	- Keller: Feuchtigkeit in erdberührten Bereichen, teilweise abplatzende Putze und Farben an Wänden - Fassade: hofseitig Wärmedämmverbundsystem im Übergang KG/EG nicht fertiggestellt, Fehlstellen im Bereich ehemaliger Deckenanschluss (Pergola) - Balkon: Unterseite mit teilweisen Verfärbungen - Haustechnik: Tank für Pellets defekt (Angaben der Eigentümerin) - OG (Suite): Deckenbekleidung punktuell schadhaft - Treppenhaus (Suite 3): „ehemaliger Wasserschaden“ (Angaben der Eigentümerin) im Deckenbereich - Dachgeschoss: „ehemaliger Wasserschaden, verursacht durch Whirlpool-Wanne“ (Angaben der Eigentümerin) - Durchfahrt: Bodenbelag schadhaft Das Gebäude befindet sich in baujahresadäquatem, überwiegend modernisiertem, teilweise etwas unterdurchschnittlich gepflegtem Zustand mit teilweise Instandsetzungsbedarf.
Bruttogrundfläche (BGF):	Ca. 472 m ² (laut Bauakte)
Nutzfläche (NF):	Ca. 301 m ² (laut Bauakte)
Anzahl der Einheiten:	4 Suiten mit insgesamt 10 Betten (laut Bauakte)
Vermietungszustand:	Nicht vermietet
Werte:	Zum 03.04.2025 (Ortsbesichtigung)

Grundbuch von Rambach Blatt	Lfd. Nr.	Bodenwert	Markt-angepasster vorläufiger Verfahrenswert	Besondere objekt-spezifische Grundstücksmerkmale	Verfahrenswert	Zu- / Abschlag zur Rundung	Verkehrswert
1910	3	3.420 €	3.920 €	0 €	3.900 €	100 €	4.000 €
1910	5	411.000 €	780.735 €	-20.000 €	761.000 €	0 €	761.000 €
Summe		414.420 €	784.655 €	-20.000 €	764.900 €	100 €	<u>765.000 €</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.



Nordwestfassade zur Straße, Blick vom gegenüberliegenden Gehweg Richtung Südosten



Hofansicht, Blick vom südöstlichen Grundstücksbereich 280/234 Richtung Nordwesten