

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
Einfamilienwohnhaus und einer Einzelgarage
bebaute Grundstück in
65207 Wiesbaden-Naurod, Am Ruhwehr 29



Der Verkehrswert für das mit einem
Einfamilienwohnhaus und einer Einzelgarage
bebaute Grundstück in
65207 Wiesbaden-Naurod, Am Ruhwehr 29
wurde zum Stichtag 20. Januar 2026
ermittelt mit

rd. 893.000,00 €

Adresse:	65207 Wiesbaden-Naurod, Am Ruhwehr 29
-----------------	---------------------------------------



Besichtigung am:	20. Januar 2026	Besichtigt von:	Dipl.-Ing. Thomas Augustini
-------------------------	-----------------	------------------------	-----------------------------

Nutzungsart:	Einfamilienwohnhaus und Garage
Besitzverhältnis:	Volleigentum
Grundstücksgröße:	960 m ²
Mietfläche:	Wohnhaus: ca. 123,92 m ²
Anzahl der Räume:	<u>Kellergeschoss:</u> 1 Raum im Kellergeschoss als Büro genutzt mit WC und Abstellraum (ehemaliges Duschbad), 2 Kellerräume, Heizungskeller und Hausanschlussraum, Flur. <u>Erdgeschoss:</u> 1 Wohn- und Esszimmer, Küche, ehemaliges Bad als Abstellraum genutzt, WC, Diele und Terrasse. <u>Obergeschoss:</u> 3 Zimmer, Bad und Diele, Balkon. <u>Dachgeschoss:</u> nicht ausgebauter Spitzboden.
Pkw-Stellplätze:	1 Einzelgarage

Objektbeschreibung:	
Lagermerkmale:	Ortslage: Das Bewertungsobjekt befindet sich im Stadtteil 'Naurod', ca. 7,4 km nordöstlich des Stadtzentrums von Wiesbaden im nordöstlichen Stadtrandbereich in einem Wohngebiet. Die Umgebungsbebauung zeichnet sich entsprechend der Lage in einem Wohngebiet gleichermaßen durch Einfamilienhäuser in offener Bauweise sowie durch Zweifamilienhäuser aus. Der Objektstandort ist nur von geringen Lärmimmissionen geprägt, was unter Berücksichtigung der vorliegenden Objektart einen neutralen Standortfaktor darstellt. Als Landeshauptstadt profitiert Wiesbaden von einer guten Versorgungsinfrastruktur. In einem Umkreis von ca. 3 km um das Bewertungsobjekt sind neben diversen Lebensmittelmärkten (z.B. 'Aldi', 'Lidl', 'Penny') auch zahlreiche Restaurants und Cafés vorhanden. Der periodische Bedarf kann somit in der weiteren Umgebung gedeckt werden. Weiterhin verfügt Wiesbaden über alle gängigen Schularten und neben der vollständigen Deckung des aperiodischen Bedarfs ist auch die ärztliche Primärversorgung vor Ort gegeben. Bedingt durch die Nähe zum Stadtwald existieren Naherholungsmöglichkeiten im Umfeld der Immobilie.

	Verkehrslage: Wiesbaden ist über die Bundesstraße B455 sowie über die Autobahnen A3 und A66 an das Individualverkehrsnetz angeschlossen. Die vom Objektstandort ausgehend nächstgelegene Auffahrt zur vorgenannten Autobahn A3 liegt rd. 2,7 km östlich (Straßenentfernung) bei der Anschlussstelle 'Wiesbaden/Niedernhausen'. Eine Bushaltestelle befindet sich in fußläufiger Entfernung und bietet über die hier verkehrenden Busse weiterführende Verbindungen zu relevanten Verkehrsknotenpunkten innerhalb des Stadtgebiets.
Immissionen:	Von der an dem Bewertungsgrundstück vorbeiführenden öffentlichen Straße gehen tagsüber und nachts vergleichsweise normale Lärm- und Abgasbelastungen des innerstädtischen Anliegerverkehrs aus.
Bauliche Anlagen:	Das Grundstück wurde mit einem 2-geschossigen Wohnhaus und einer Garage bebaut. Das Wohnhaus befand sich zum Wertermittlungstichtag, unter Berücksichtigung der in der Vergangenheit durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen, in einem guten und altersbedingt normal abgenutzten baulichen Zustand. Die Wohnräume hatten zum Wertermittlungstichtag einen guten Unterhaltungs- und Renovierungszustand. Im Rahmen der Objektbesichtigung waren visuell keine Bauschäden oder Baumängel feststellbar.
Ausstattung:	Das Gebäude hat unter Berücksichtigung der durchgeführten Modernisierungen eine überwiegend zeitgemäße Ausstattung. Die Wohnräume im Erd- und Obergeschoss haben eine zweckmäßige Grundrissgestaltung. Das Gebäude wird über eine Zentralheizung beheizt. In den Räumen erfolgt die Beheizung über Flachheizkörper oder Radiatoren. Fenster aus Kunststoff mit Isolierverglasung. In den Wohnräumen Fußböden überwiegend aus Fertigparkett, Wände verputzt und mit Raufaser tapeziert. Küche mit Fliesenboden. Bad mit Fliesenboden und Wände gefliest. In der Wohnräumen Holztüren in Umfassungszargen.

Objekteigenschaften:	
Baujahr:	Wohnhaus ca. 1960
Sanierung:	Modernisierungen überwiegend in den Jahren 2001 und 2021
Zustand:	Baumängel oder Bauschäden waren im Rahmen der Besichtigung nicht feststellbar.
Instandhaltungszustand:	Normaler Instandhaltungs- und Renovierungszustand
Wertbeeinfl. Rechte und Belastungen:	In Abteilung II des Grundbuchs sind keine wertbeeinflussenden Rechte oder Belastungen vermerkt.

Planungsrechtliche Gegebenheiten:	
Bebauungsplan:	Das Grundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans
GRZ:	vorh. = ca. 0,11
GFZ:	vorh. = ca. 0,18
Bauliche Nutzung:	Das Grundstück wurde mit einem Wohnhaus und einer Garage bebaut.
Besondere Festsetzungen:	Nicht bekannt

Marktgegebenheiten:	
Vermietungsmarkt:	Das Wohnhaus hat eine überwiegend zeitgemäße Ausstattung. Eine Vermietung erscheint nachhaltig möglich.
Verwertbarkeit:	Aufgrund der Lage des Bewertungsgrundstücks, des baulichen Zustands und der Ausstattung des Wohnhauses erscheint eine Verwertung in einem angemessenen Zeitraum möglich.
Leerstand:	Das Wohnhaus wurde zum Wertermittlungstichtag von dem Eigentümer bewohnt.