



EXPOSEE 61 K 43/25	Unbebautes Grundstück (Baugrundstück)
Bewertungs- Gegenstand:	Gebäude- und Freifläche
Lage:	Zum Grauen Stein 25, 65201 Wiesbaden
Bundesland:	Hessen
Ort:	Wiesbaden
Zentrumsfunktion:	Oberzentrum
Überörtliche Anbindung / Entfernungen:	Ca. 160 km (Luftlinie) nordwestlich von Stuttgart Ca. 130 km (Luftlinie) südöstlich von Köln Ca. 30 km (Luftlinie) westlich von Frankfurt am Main Ca. 18 km (Luftlinie) nordwestlich vom Frankfurter Flughafen
Innerörtliche Lage:	Stadtteil Frauenstein Rd. 19 km (Luftlinie) westlich des Flughafen Frankfurt am Main Rd. 6,5 km (Luftlinie) westlich des Stadtzentrums von Wiesbaden (Schlossplatz) Rd. 6,4 km (Luftlinie) westlich des Wiesbaden Hauptbahnhof Rd. 4,0 km (Luftlinie) nordöstlich des Rheins bei Wiesbaden-Schierstein Rd. 0,3 km (Luftlinie) nördlich der Burg Frauenstein Rd. 0,2 km (Luftlinie) nördlich der Ortsmitte von Frauenstein Straßenlage „Zum Grauen Stein“
Lageklassifikation:	Mittlere Wohnlage (i. S. d. Mietspiegels Wiesbaden 2025)
Grundstücks- bezeichnung / Größe:	Gemeinde Wiesbaden, Gemarkung Frauenstein, Flur 5, Flurstück 1/5; 584 m²
Baulasten:	Keine Eintragungen
Denkmalschutz:	Keine Eintragungen
Altflächenkataster:	Keine Eintragungen
Grundstücks- bebauung:	Das Grundstück ist (bis auf zwei Gartenhütten) unbebaut.
Entwicklungs- zustand: (Grundstücks- qualität)	Baureifes Land (i. S. d. § 3 Abs. 4 ImmoWertV)
Garagen / Stellplätze:	Auf dem Bewertungsgrundstück befinden sich keine Stellplätze.
Planungsrecht:	Gemäß der Internet-Auskunft Geoportal Wiesbaden ist das Grundstück im regionalen Flächennutzungsplan als „ Wohnbaufläche mit hohem Grünanteil - Bestand “ dargestellt. Gemäß der Internet-Auskunft des Stadtplanungsamts Wiesbaden befindet sich das Bewertungsgrundstück nicht im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplans. Gemäß Bauakte liegt das Grundstück innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (§ 34 Baugesetzbuch).



Erschließung:	Gemäß Bauakte ist die Erschließung gesichert.
Anschlüsse:	Energieversorgung in der Straße vorhanden, Stromversorgung auf dem Grundstück nicht ersichtlich Wasser- und Abwasserleitungen in der Straße vorhanden, auf dem Grundstück nicht ersichtlich Telekommunikationsleitungen in der Straße vorhanden, auf dem Grundstück nicht ersichtlich Weitere Anschlüsse nicht bekannt
Derzeitige Nutzung:	Unbebaut (bis auf zwei Gartenhütten), verwilderter Garten
Werte:	Zum 04.02.2026 (Ortsbesichtigung) siehe nachfolgende Tabelle

Bewertungsgegenstand	Vergleichswert (indirektes Verfahren, Bodenrichtwert)	Vergleichswert (direktes Verfahren, Vergleichs-kaufpreise)	Zu- / Abschlag zur Rundung	Verkehrswert
Unbebautes Grundstück	394.000 €	404.000 €	-4.000 €	<u>400.000 €</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.
----------	--

