INSPECTIUS RE · OBJEKTAKTE

Objektakte Eigentumswohnung

Rheinstr. 98, 65185 Wiesbaden

ERSTELLT AM	**7.8.2026**
IMMOBILIENART	**Altbauwohnung · MFH**
BAUJAHR	**1900**
WOHNFLÄCHE	**146 m²**

WERTINDIKATION
2.761 €/m² Wohnfläche · Stand 7.8.2026

ca. € 403.056

Indikation — kein Gutachten nach § 194 BauGB.

Auf einen Blick

Gesamt-Score

Einschätzung

Empfehlung
BEDINGT EMPFOHLEN

Gesamt-Score
61 / 100

Kurzeinschätzung

Vertretbare Kaufgelegenheit mit Einschränkungen — Aufnahme erst 98% vollständig — Risiko ggf. höher als hier ausgewiesen genauer prüfen.

Stärken

Nachbarschaft (82%)

Lage (78%)

Risiken

Aufnahme erst 98% vollständig — Risiko ggf. höher als hier ausgewiesen

2 kritische Mängel aus der Begehung

Renovierung (50%)

Preis-Fairness (16%)

Zusammenfassung der Eckdaten

Adresse	Rheinstr. 98, 65185 Wiesbaden
Immobilienart	Altbauwohnung · MFH
Baujahr	1900
Wohnfläche	146 m²
Grundstücksfläche	1.296 m²
Bodenrichtwert	1.000 €/m² (Hessen, MI)
Bewertungsverfahren (empfohlen)	Vergleichswertverfahren
Wertindikation	ca. € 403.056

Objekt & Kataster

Objektdaten

Objekttyp	Altbauwohnung · MFH
Baujahr	1900
Wohnfläche	146 m²
Grundstücksfläche	1.296 m²
Bodenrichtwert	1.000 €/m² (Hessen, MI)

Wohnungseigentum (WEG)

Miteigentumsanteil	Keine Angabe
Instandhaltungsrücklage	Keine Angabe
Zustand Gemeinschaftseigentum	Keine Angabe

Lage-Einordnung im Ortsvergleich

Amtlicher Bodenrichtwert 1.000 €/m² im Vergleich zu 90 Wohnbau-Richtwertzonen des Ortes (170–2.100 €/m²)

Wertindikation

Wertindikation

Wertindikation
ca. € 403.056

Empfohlenes Verfahren
Vergleichswertverfahren

Wertspanne der Bewertungsverfahren

Vergleichswertverfahren — Rechenweg

Basiswert: € 530.856 (146 m² × 3.636 €/m² redaktioneller Richtwert abgeleitet aus Zensus-Mietniveau 9,38 €/m²/Monat (eigene 1km-Gitterzelle) × 12 × Vervielfältiger 32.3 (objektspezifisch aus amtlichem Bodenrichtwert 1.000 €/m² abgeleitet (relativ zu bundesweitem Referenzwert 600 €/m², gedämpft, gede … Mehr anzeigen

Lage-Zuschlag: +0.0% (Redaktionell (Neutralwert) — Umfeld-Daten nicht verfügbar)

Energie-Zuschlag: +0.0% (redaktionell)

Marktanpassung Baujahr & Zustand: ×0.72 (126 Jahre alt (Baujahr 1900), Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre — Alters-Näherung (halber Satz, max. −35%) kalibriert mit 158 echten Begehungsbefunden (2 schwer, 40 mittel): Schadenquote 29% → Modulation ×0.79 — der beobachtete Zustand ersetzt die pauschale Baujah … Mehr anzeigen

Vergleichswert (Ergebnis): € 383.863 (Basiswert × Lage × Marktanpassung (Baujahr & Zustand) × Energie)

Ausstattung (Einbauküche, Wintergarten, Badewanne und Dusche, viel Stuck, hohe Decken, Keller, Gäste-WC): +5% (Objektdaten)

Vergleichswertverfahren (Ergebnis, inkl. Merkmale): € 403.056 (Vorheriges Ergebnis × Merkmale-Faktor 1.05)

Zustand, Sanierung & Modernisierung

Sanierung & Modernisierung

Instandhaltungsrückstand (Befunde)
€ 20.385

Energetische Modernisierung
€ 32.440 – € 57.120

Zustand & KI-Befunde

Befund- & Kostenübersicht

Kritische Befunde
2

Mittlere Befunde
40

Geringe Befunde
116

Geschätzte Instandhaltungskosten
€ 7.420 – € 33.350

Die wichtigsten Befunde

Kritisch Bad / WC · Boden & Parkett

Holzboden: Beschädigung

Empfehlung: Parkettdiele mit deutlicher Materialabplatzung und Faserriss an der Oberfläche.

Kritisch Schlafzimmer 3 · Boden & Parkett

Bodenmangel

Empfehlung: Holzoberfläche, deutliche dunkle Abrieb- oder Kratzspuren vorhanden.

Mittel Außen / Straßenseite · Sonstiges

Eingang Detail

Empfehlung: Hauseingangstür

Mittel Außen / Straßenseite · Fassade & Wand

Fassade Klinker

Empfehlung: Altersgerechte Verschmutzung, Risse minimal

Mittel Außen / Straßenseite · Fenster & Verglasung

Fenster

Empfehlung: Historische Fenster, Rahmen gepflegt

Mittel Eingang & Treppenhaus · Türen

Eingangstür Detail

Empfehlung: Aluminium-Sicherheitstür mit Riffelglas, funktionsfähig, Abnutzung altersgerecht

Mittel Flur / Diele · Boden & Parkett

Bodenbelag

Empfehlung: Stabparkett, altersgerechte Gebrauchsspuren

Mittel Flur / Diele · Boden & Parkett

Bodenbelag Podest

Empfehlung: Glatter Bodenbelag, leichte Gebrauchsspuren/Verschmutzung

Befunde nach Gewerk

Sonstiges	51 Befund(e)
Boden & Parkett	22 Befund(e) · 2 kritisch
Fassade & Wand	17 Befund(e)
Fenster & Verglasung	9 Befund(e)
Türen	7 Befund(e)
Sanitär	6 Befund(e)
Decke & Stuck	6 Befund(e)
Küche	3 Befund(e)
Elektrik & Installation	3 Befund(e)
Wintergarten & Anbauten	2 Befund(e)

Nächste Schritte & Investitionsausblick

Investitionsausblick (qualitativ, nach Zeithorizont)

Kurzfristig (0–1 Jahre)

- Heizungstausch auf Wärmepumpe

Mittelfristig (1–5 Jahre)

- Fenstertausch (3-fach-Verglasung)

Langfristig (5+ Jahre)

- Keine Maßnahmen erkannt

Quellenverzeichnis

Quellenverzeichnis

146 m² × 3.636 €/m² redaktioneller Richtwert abgeleitet aus Zensus-Mietniveau 9,38 €/m²/Monat (eigene 1km-Gitterzelle) × 12 × Vervielfältiger 32.3 (objektspezifisch aus amtlichem Bodenrichtwert 1.000 €/m² abgeleitet (relativ zu bundesweitem Referenzwert 600 €/m², gedämpft, gedeckelt 15–35)) (keine a … Mehr anzeigen

Redaktionell (Neutralwert) — Umfeld-Daten nicht verfügbar

redaktionell

126 Jahre alt (Baujahr 1900), Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre — Alters-Näherung (halber Satz, max. −35%) kalibriert mit 158 echten Begehungsbefunden (2 schwer, 40 mittel): Schadenquote 29% → Modulation ×0.79 — der beobachtete Zustand ersetzt die pauschale Baujahres-Annahme, ein separater Zustands-Absch … Mehr anzeigen

Basiswert × Lage × Marktanpassung (Baujahr & Zustand) × Energie

Objektdaten

Vorheriges Ergebnis × Merkmale-Faktor 1.05

Anteilig (~1/8) am Gesamtgrundstück 1.296 m² — kein Miteigentumsanteil hinterlegt, konservativ angenommen

BORIS, Live-WFS-Abfrage

Fläche × Bodenrichtwert

Wohnfläche × 1,3 (Näherung, keine amtliche BGF)

Einstellungen (manueller Wert)

Standardausführung (Stufe 3) in allen Kostengruppen — Einstellungen

NHK-2010-Basiswert × Hochrechnungsfaktor × Ausstattungsgrad

BGF × NHK aktuell

126 Jahre alt, Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre

Herstellungskosten × (1 − Alterswertminderung)

Echte Begehungsbefunde, kalibriert am Baupreisindex

Regionalfaktor, Einstellungen

(Bodenwert + Gebäudesachwert − Instandhaltungsrückstand) × Marktanpassungsfaktor

INSPIRE-WFS Hessen (ALKIS, amtlich)

Diese Unterlage ist eine datengestützte Indikation zur Ersteinschätzung. Sie ist kein Verkehrswertgutachten nach § 194 BauGB und ersetzt keine Beratung durch einen öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen. Individuell zusammengestellter Auszug aus der Inspectius RE-Objektakte. Erstellt am 7.8.2026.

Inspectius RE · Wir geben der KI Hände · workspace.inspectius.de