

Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse

Objekt: <u>Einfamilienhaus mit Garage</u> <u>Dorfwiesenweg 3</u> <u>36124 Eichenzell-Büchenberg</u>	Auftraggeber: <u>Amtsgericht Fulda</u> <u>Königstraße 38</u> <u>36037 Fulda</u> <u>AZ.: 5 K 35/25</u>
---	--

Bauliche Nutzbarkeit	Planungsgrundlagen	Wertrelevante Nutzung (Anz.)	Erschließungs-zustand*)	Zustand und Entwicklung**)
() WS Siedlungsgebiet	() Erhaltungssatzung	x Wohngebäude	(1) beitragsfrei	(A) Baureifes Land
() WR reines Wohngebiet	() Denkmalschutz	x EFH/ZFH offene Bebauung	(2) beitragspflichtig	(B) Rohbauland
() WA allgemeines Wohngebiet	() Flächennutzungsplan	() Reihenhaushaus		(C) Bauerwartungsland
() WB Wohnbaufläche	x qualifizierter B-Plan	() Mehrfamilienhaus	(3) abgegolten/ historische Straße/ ortsüblich erschlossen	(D) Begünstigte land-/forst- wirtschaftliche Flächen
x M Mischgebiet	() B-Plan Entwurf	() gemischt genutztes Gebäude	(4) teilweise gezahlt	(E) "Reine" land-/forst- wirtschaftliche Fläche
() MD Dorfgebiet	() Vorhaben- und Erschließungsplan	() Dienstleistung	(5) nicht feststellbar	(F) Wasserfläche
() MK Kerngebiet	() Gebiet nach § 33 BauGB	() gewerbliche Nutzung		
() GE Gewerbegebiet	() Gebiet nach § 34 BauGB	x Garage		
() GI Industriegebiet	() Gebiet nach § 35 BauGB	() Produktionsgebäude		
() SO Sondergebiet	() Sanierungsgebiet	() sonstige Gebäude	(6)	
	() städtebaulicher Entwicklungsbereich	() Scheunen		

Bodenwert Gemarkung Großlütder								
Lfd. Nr.	Flur	Flurstück	Fläche	Bodenrichtwert	Erschließungs-kosten	Erschlie-ßung *)	Zustan d **)	Bodenwert
-	-	-	m ²	€/m ²	€/m ²	-	-	€
5	4	30/2	780	75 €/m ²	in BRW enthalten	(1)	(A)	58.500
Bodenwert (insgesamt) gerundet:								58.500

Baujahr	2009	Wohnfläche KG ca.	74 m ²
Restnutzungsdauer	45 Jahre	Wohnfläche EG + DG ca.	143 m ²

Sachwertverfahren	
Sachwert	392.580 €
Sachwertfaktor	0,93

Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag	24.02.2026
Verkehrswert gesamt	393.000 €
* abgeleitet aus dem Sachwert gemäß § 35-39 ImmoWertV	

Vergleichsdaten:	Verkehrswert €/m² Wohn-/Nutzfläche	<u>1.811</u>
-------------------------	--	--------------

Hinweis: Es hat nur eine Außenbesichtigung stattgefunden!

Gesamteinschätzung

Das zu bewertende Grundstück befindet sich in 36124 Eichenzell-Büchenberg, ca. 16,5 km von der Innenstadt Fuldas entfernt.

Das Grundstück hat eine Größe von 780 m² und ist mit einem Einfamilienhaus und einer Garage bebaut.

Das Baujahr des Wohnhauses ist gemäß vorliegenden Planunterlagen 2001. Das Objekt ist unterkellert, hat ein Erdgeschoss und ein ausgebautes Dachgeschoss.

Da keine Innenbesichtigung stattfinden konnte, kann lediglich eine Beschreibung der Räumlichkeiten anhand der vorliegenden Planunterlagen / Flächenberechnung erfolgen. Zu den Ausstattungsstandards kann keine Aussage getroffen werden.

Demnach unterteilt sich das Wohnhaus wie folgt:

Kellergeschoss: Flur, Raum 1, Raum 2, Abstellraum, Küche, Wohnen, Schlafen, Badezimmer mit gesamt ca. 74 m².

Erdgeschoss: Eingangsbereich/Flur, Arbeitszimmer, WC, Küche, Essen, Wintergarten, Wohnen, Speisekammer mit gesamt ca. 76 m².

Dachgeschoss: Flur, Badezimmer, Kind 2, Kind 1, Schlafzimmer, Abstellkammer mit gesamt ca. 66 m².

Zum Ortstermin am 24. Februar 2026 zeigt das Wohnhaus von außen einen guten Zustand. Gravierende Mängel oder Bauschäden konnten augenscheinlich nicht festgestellt werden. Weitere Aussagen können wegen der fehlenden Innenbesichtigung nicht getätigt werden.

Auszug Fotodokumentation



Gesamtansicht
nord-west



Garten
west

Auszug Fotodokumentation



Anliegerstraße
Blickrichtung
süd



Ansicht
süd-west