



Sachverständigenbüro
Daniel Arfeller
 Gutachter für
 Immobilienbewertung

Hofbergstraße 6,
 57629 Müschenbach

Amtsgericht Dillenburg

8 K 2/26

Objekt:	Grundstück, bebaut mit Villa (Wohn- u. Geschäftshaus)
Lage:	Schelderhütte 4, 35687 Dillenburg - Niederscheld
Grundstücksbezeichnung:	Flur: 7 Flurstück: 122/7
Grundstücksgröße:	808 m ²
Baujahr:	ca. 1880
Derzeitige Nutzung:	tlw. leerstehend, tlw. vermietet, tlw. eigengenutzt
Garagen/Stellplätze:	Garage vorhanden
Wohn-/Nutzfläche:	ca. 400 m ² Wohn- u. Nutzfläche EG - DG
Aufteilung:	KG: Kellerräume, 1 ausgebautes Zimmer mit Kochecke und Du-Bad, Heizung, Öllager; EG: (ehemalige) Büroeinheit mit ca. 6 Zimmern, Küche, Diele, Bad, WC, Erker, Balkon; WC im TH; OG: Büroeinheit mit ca. 9 Zimmern, Diele, WC, Erker; WC; DG: Wohnung mit 3 Zimmern, Küche, Bad, Dachterrasse
Sachwert:	346.000,00 €
Ertragswert:	333.000,00 €
Verkehrswert:	337.000,00 €
Wertermittlungstichtag:	11.06.2026

Baubeschreibung / Zustand:

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein mit einem historischen Villengebäude bebautes Grundstück in Ortsrandlage von Dillenburg - Niederscheld, unmittelbar an der Schelde und einem angrenzenden Gewerbegebiet gelegen.

Das unterkellerte, freistehende, zweigeschossige Wohn- und Geschäftshaus mit ausgebautem Satteldach wurde ca. 1880 als Unternehmervilla in Massivbauweise errichtet. Es besteht Denkmalschutz als Einzelkulturdenkmal.

Das Gebäude hat eine Ölzentralheizung. Der bauliche Zustand ist dem Baujahr entsprechend nicht zufriedenstellend. Die Ausstattung hat insgesamt einen einfachen bis gehobenen Standard (baujahresbezogen). Das Gebäude wurde nicht von Grund auf saniert, es wurden jedoch zahlreiche Modernisierungsmaßnahmen vorgenommen, die bereits einige Jahre zurückliegen. Es besteht weiterer Renovierungs- und Modernisierungsbedarf. Die Räume im Ober- und Dachgeschoss sind normal gepflegt und nutz-/bewohnbar. Die Räume im Erdgeschoss waren nicht zugänglich, hier wird von einem stark renovierungsbedürftigen Zustand ausgegangen (gemäß Auskunft beim Ortstermin).

Straßenansicht

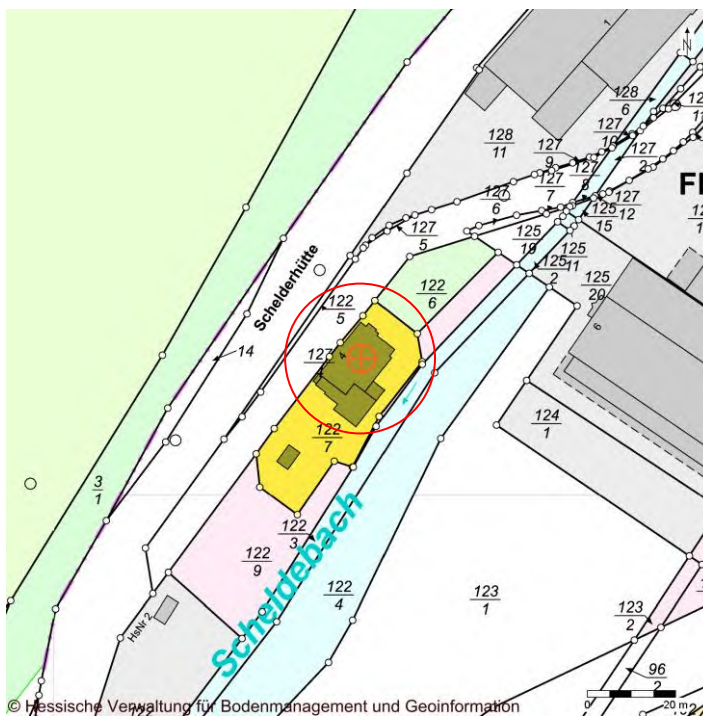


Straßenansicht



Lageplan

Quelle:
ALK, Hessisches Landesamt für Boden-
management und Geoinformation, Wies-
baden



Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass hinsichtlich der Angaben keine Gewähr für Richtigkeit und Vollständigkeit übernommen wird.