



Sachverständigenbüro  
**Daniel Arfeller**  
Gutachter für  
Immobilienbewertung

Hofbergstraße 6,  
57629 Müschenbach

## Amtsgericht Dillenburg

## 8 K 11/24

Objekt:	Grundstück, bebaut mit Einfamilienhaus
Lage:	Schleichweg 1, 35687 Dillenburg - Niederscheld
Grundstücksbezeichnung:	Flur: 8 Flurstücke: 85/2
Grundstücksgröße:	138 m <sup>2</sup>
Baujahr:	ca. 1972 (Umbaujahr)
Derzeitige Nutzung:	unbewohnt
Garagen/Stellplätze:	Garage vorhanden
Wohnfläche:	ca. 169 m <sup>2</sup> Wohnfläche EG – DG
Aufteilung:	KG Anbau: Abstellraum; EG: Wohn-/Esszimmer, Küche, Diele/Flur, WC, Abst., Hzg. OG: 4 Zimmer, Diele/Flur, Bad; DG: 2 Zimmer, Küche, Flur, Bad
Sachwert:	76.000 €
Ertragswert:	76.100 €
<b>Verkehrswert:</b>	<b>76.000 €</b>
Wertermittlungstichtag:	26.06.2024

### Baubeschreibung / Zustand:

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein mit einem Einfamilienhaus bebautes, Grundstück in Ortskernlage von Dillenburg - Niederscheld.

Das nicht unterkellerte, zweigeschossige Einfamilienhaus mit Anbau und ausgebautem Dachgeschoss wurde ca. 1972 aus einem Scheunenumbau erstellt. Das Gebäude wird über eine Ölzentralheizung beheizt (Heizkörper tlw. noch nicht angeschlossen). Der bauliche Zustand ist unbefriedigend. In den letzten Jahren wurden keine wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen vorgenommen. Die Ausstattung hat durchweg einen einfachen Standard. Sämtliche Räume sind stark vernachlässigt, beschädigt und abgewohnt. In derzeitigem Zustand ist das Gebäude nicht nutzbar/ vermietbar. Es besteht daher ein allgemeiner Sanierungs- und Modernisierungsbedarf (Kernsanierungsbedarf).

### Frontansicht

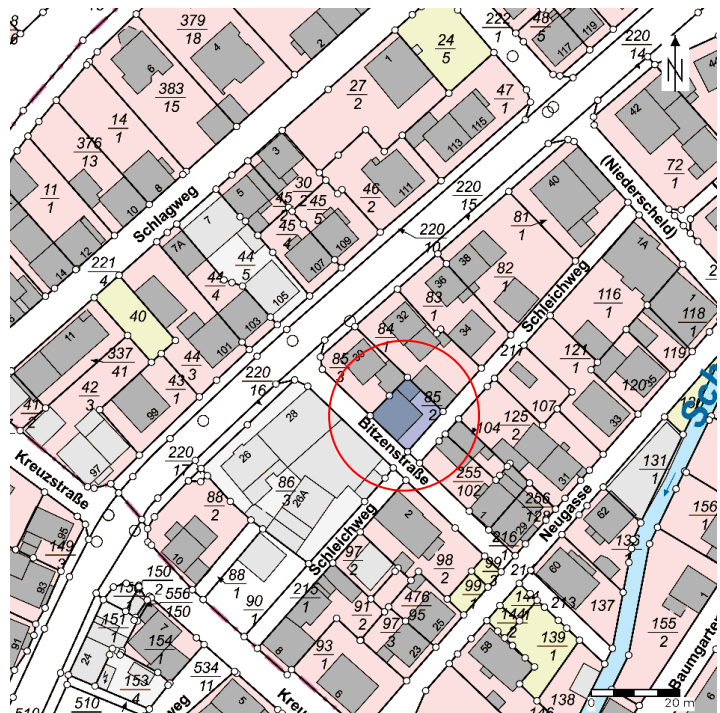


Rückansicht



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.