



Objekt	Haiger- Seelbach, Flur 9, Flurstück 48
--------	---

Wertermittlungsstichtag	14. Februar 2025
Baujahr/ fiktives Baujahr	vor 1900
Restnutzungsdauer des Wohngebäudes	0 Jahre
Wohnlich nutzbare Fläche	ca. 130 m ²

Grundstücksfläche Flur 9, Flurstück 48	850 m ²
Bodenwert (absolut) erschließungsbeitragsfrei	48.960 €

Sachwert	
Sachwert der baulichen Anlagen	0 €
Sachwert der baulichen Außenanlage	0 €
Sachwertfaktor	1,00
vorläufiger Sachwert	48.960 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	+ 15.000 €

Verkehrswert (nach dem äußeren Eindruck)	65.000 €
---	-----------------

Eine Innenbesichtigung konnte nicht durchgeführt werden.

Der Verkehrswert gilt für das geräumte und besenreine Objekt

Der Verkehrswert, wie er in § 194 des Baugesetzbuchs normiert ist, wird im Allgemeinen als der Preis angesehen, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Merkmale zu erzielen wäre. Insofern handelt es sich bei dem Verkehrswert um die Prognose des wahrscheinlichsten Preises.

Lage

Lage der Stadt

Die Stadt Haiger liegt in Hessen, Regierungsbezirk Gießen, im nördlichen Teil des Lahn- Dill- Kreises, am Fuße des Rothargebirges und inmitten ausgedehnter Waldungen. Die Gemeinde grenzt im Norden an den Landkreis Siegen- Wittgenstein des Bundeslandes Nordrhein- Westfalen an.

Entfernungen

- zur Kreisstadt Wetzlar 50 km
- nach Gießen 60 km
- nach Frankfurt 116 km
- nach Wiesbaden 110 km

Lage im Stadtgebiet

Das Objekt liegt in der Gemarkung Seelbach (Haigerseelbach), einem Stadtteil mit dörflichem Charakter und ca. 1.200 Einwohnern.

Der Stadtteil liegt ca. 4 km nordwestlich der Kernstadt Haiger.

Verkehrsanbindung

- Autobahnanschluss Haiger/Burbach (A 45) ca. 3,0 km entfernt
- Bushaltestelle mit Verbindung nach Haiger in ca. 200 m Entfernung
- Bahnhof mit Verbindung nach Köln und Frankfurt ca. 4 km entfernt

Darstellung von Haiger- Seelbach im Internet

*Haigerseelbach liegt im Westen des **Lahn- Dill- Kreises** (West- Hessen) im Dreiländereck Hessen / Nordrheinwestfalen / Rheinlandpfalz, am Fuße des Westerwalds. Am einfachsten erreicht man uns über die BAB 45 (Sauerlandlinie) Abfahrt Haiger/Burbach. Haigerseelbach wurde 1977 zur Stadt Haiger (derzeit 20.629 Einwohner) eingemeindet und grenzt direkt an das **Siegerland**.*

Haigerseelbach wurde erstmals in einer Urkunde vom 2. Mai 1313 geschichtlich erwähnt.

*Die Gemarkung Haigerseelbachs hat **789,52 ha** und liegt in einer Höhe von **290 bis 540 m** über NN. Charakteristisch für unsere Gegend ist der hohe Anteil von Wald. Besonders erwähnenswert ist der Staatswald Kalteiche.*

Infrastruktur

Aufgrund der Lage und Größe des Stadtteils sind in Haiger- Seelbach keine Arztpraxen angesiedelt. Ein Kindergarten für die 3- bis 6-jährigen kann jedoch in Haiger- Seelbach besucht werden.

Schulen, Arztpraxen und Geschäfte für den kurz- und mittelfristigen Bedarf findet man in Haiger und Dillenburg.

In Haiger- Seelbach finden Sie das einzige Leinen- und Spitzenmuseum in Hessen. Hier wird der Weg von der Aussaat des Flachses bis zum fertig genähten und gemangelten Wäschestück gezeigt.

Nähere Umgebung

Das Bewertungsobjekt liegt im denkmalgeschützten Dorfkern des Ortsteils Seelbach auf der Südseite der Erschließungsstraße. Auf der Ostseite des Flurstücks verläuft ein asphaltierter Verbindungsweg zur Kreisstraße K 43.

In der näheren Umgebung des Bewertungsgrundstücks sind überwiegend ein- und zweigeschossige Einfamilienwohnhäuser mit angebauter Scheune vorhanden.

Topografie

Das Bewertungsobjekt liegt an einem Nordhang. Der nördliche Grundstücksteil ist eben.



Grundstücksform

Das Grundstück hat eine Form mit günstigem Seitenverhältnis.

Parkplätze

Auf der Nordseite des Gebäudes bietet eine geschotterte Fläche Platz für zwei PKW. Von dem Verbindungsweg auf der Ostseite führt eine geschotterte Fläche zum Scheunentor an der Südseite des Gebäudes.

Die allgemeinen Platzverhältnisse im öffentlichen Verkehrsraum lassen das Parken für Besucher in unmittelbarer Grundstücksnähe aufgrund der ausreichenden Straßenbreite ebenfalls zu.

Immissionen

Die Erschließungsstraße liegt im Dorfkern. Von ihr ausgehende Emissionen sind als nicht störende Immissionen wahrzunehmen.

Die ruhige Lage des Dorfes Haiger- Seelbach abseits von größeren Durchgangsstraßen weist auch in anderer Hinsicht keine erkennbaren Immissionen auf.

Die Emissionen der ca. 800 m südlich verlaufenden Autobahn A 45 und der Bahnlinie sind nicht als Immissionen am Bewertungsobjekt wahrnehmbar.

Lagebeurteilung

Innerhalb des Ortsteils Haigerseelbach besitzt der Bereich aufgrund seiner Lage an einem Nordhang, geringer Aussichtslage, jedoch ausreichender Begrünung und Besonnung und geringen Immissionen einen **mittleren Wohnwert**.

Bauliche Anlagen

Wohngebäude

Vorbemerkung

Die nachfolgenden Angaben beziehen sich auf vermutete Ausstattungsmerkmale. Teilbereiche können hiervon abweichend ausgeführt sein. Beschreibungen der nicht sichtbaren Bauteile beruhen auf üblichen Bauweisen bei vergleichbaren Gebäuden.

Es handelt sich vermutlich um ein als **Einfamilienhaus** genutztes Wohngebäude mit angebauter Scheune.

Baujahr

Das Fachwerkgebäude wurde vermutlich nach dem Großbrand 1769 als „Einhaus“, das ist ein Wohnhaus mit angebauter Scheune, errichtet und ist von seinem äußeren Erscheinungsbild noch überwiegend im Originalzustand erhalten.

Vermutlich wurde das Gebäude in der Vergangenheit laufend instandgehalten. Wegen der fehlenden Innenbesichtigung kann jedoch keine Aussage über den derzeitigen Zustand des Gebäudeinnern getroffen werden.

Bauweise des Gebäudes

- zweigeschossiges Wohnhaus in Fachwerkbauweise
- vermutlich mindestens teilweise unterkellert
- Dachgeschoss vermutlich nicht ausgebaut
- Satteldach in Holzkonstruktion
- Eindeckung mit Profilblechtafeln älterer Bauart
- oberste Geschossdecke vermutlich nicht gedämmt
- Kunststoffenster mit Isolierglas und innenliegenden Sprossen
- Fassade auf der Giebelseite (West) im Ober- und Dachgeschoss mit Faserzementplatten (baujahrstypisch asbesthaltig) verkleidet
- Giebelseite West im Erdgeschoss waagrecht mit Holz verschalt
- Sichtfachwerkfassade an den Traufseiten
- Eingang auf der Nordseite mit Veranda
- begonnene Bauarbeiten für eine Terrasse auf der Südseite
- Kein Hinweis auf Beheizung bzw. Warmwasserversorgung
- Stromversorgung über Dachständer
- Scheune an der Südostseite an das Wohnhaus angebaut

bauliche Außenanlagen

- Hof im Eingangsbereich auf der Nordseite geschottert
- Treppe zur Veranda auf der Nordseite
- Treppe zur geplanten Terrasse auf der Südseite
- Übliche Ver- und Entsorgungsleitungen (Zustand fraglich)

Brutto- Grundfläche des Wohngebäudes

Die Brutto- Grundfläche ist die Summe der Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks. Die Brutto- Grundfläche des Wohngebäudes wurde vor Ort in einer für das Gutachten ausreichenden Genauigkeit gemessen und mit dem Liegenschaftskataster verglichen.

Kellergeschoss:	7,75 m* 1/2* 11,25	43,6 m ²
Erdgeschoss, 1. Obergeschoss	2* 7,75* 11,25 m ²	174,4 m ²
Dachgeschoss:	7,75* 11,25	<u>87,2 m²</u>
Brutto- Geschossfläche Wohnhaus:		306 m²



Scheune auf der Ostseite

Baujahr

Die Scheune wurde vermutlich gemeinsam mit dem Wohnhaus errichtet.

Bauweise des Gebäudedetails

- Fachwerkbauweise
- auf der Südostseite an das Wohnhaus angebaut
- nicht unterkellert
- Stall eingeschossig, massiv
- Satteldach in Holzkonstruktion
- Eindeckung mit Profilblechtafeln älterer Bauart
- zwei kleinere Fenster auf der Nordseite
- Fassade auf der Giebelseite (Ost) im Ober- und Dachgeschoss mit Faserzementplatten (baujahrstypisch asbesthaltig) verkleidet
- Sichtfachwerkfassaden an den Traufseiten und am Giebel im Erdgeschoss
- Scheunentor auf der Südseite
- Stalltür auf der Nordseite

Brutto- Grundfläche der Scheune

Die Brutto- Grundfläche der Scheune wurde vor Ort gemessen.

Brutto- Grundfläche Scheune 7,75* 7,65 m = **59 m²**