

EXPOSÉ zum Verkehrswert-Gutachten

Aktenzeichen: 34 K 48/23 Amtsgericht Alsfeld



in der Sache:

**460/1.000 Miteigentumsanteil Nr. 3 an
Gebäude- und Freifläche
Hochstraße 20, Hofackerweg 10**

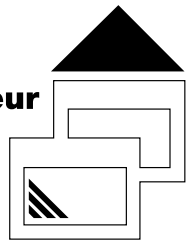
36326 Antrittal-Vockenrod

**Der Verkehrswert des Eigentums wurde
zum Stichtag 05.01.2024 ermittelt mit**

15.000,00 €

in Worten: fünfzehntausend Euro

- Wohnungsgrundbuch von Vockenrod, Blatt 366 des Amtsgerichtes Alsfeld
- lfd. Nr. 1,460/1.000 Miteigentumsanteil an, Gemarkung Vockenrod, Flur 1, Flurstück 79, Flächengehalt 969 m², verbunden mit Sondereigentum an den im Aufteilungsplan Nr. 3 und rot gekennzeichneten im Erd- und Dachgeschoss gelegenen Wohnungen
- MEA Nr. 3 bestehend aus gesamtem Wohnhaus, KG, EG, OG, nicht ausgebautes DG, Satteldach, Wohnfläche EG+OG = 184 m², KG Nutzfläche ca. 90 m², Sondernutzungsrecht an Hof. Keine weitere Außenanlage.
- Baujahr gem. Angaben 1905, augenscheinlich massive Bauweise (u.U. auch etwas Fachwerk), Bruchsteinmauerwerk-keller, Fassade einfach verputzt, ungedämmtes Satteldach mit Ziegeleindeckung (deutlich sichtbar undicht, daraus hat sich erheblicher Feuchtigkeitsschaden an Gesamtkonstruktion ergeben), Holzfenster mit einfacher Isolierverglasung, einfache Innenausstattung, derzeit in nur bedingt nutzbarem Zustand, gleiches gilt für technische Ausstattung, alles deutlich sichtbar in die Jahre gekommen, keine Funktionsprüfung möglich, wurden zwar über die Jahre Renovierungen durchgeführt, aber alle wieder deutlich in die Jahre gekommen, Ölzentralheizung 1987, Objekt insgesamt in grenzwertigem Zustand.
- Lage außerhalb des alten Ortskerns in Randlage in ruhigem Mischgebiet, ruhige Lage, Gesamteigentum Eckgrundstück, Zufahrten voll ausgebaut, umliegende Bebauung, Wohnhäuser und landwirtschaftliche Nebengebäude, schlechte Infrastruktur, durchschnittliche Zufahrt, kein B-Plan, es gilt §34, Grundstück erschlossen, keine Baulast, keine Eintragung Altflächendatei, kein Denkmalschutz.



Seite 2 zu Exposé zum Verkehrswert-Gutachten 34 K 48/23 Amtsgericht Alsfeld

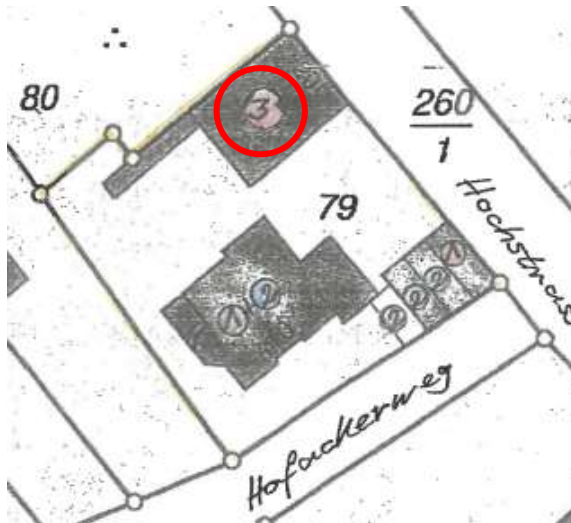


Abb.: Lageplan Teilungserklärung

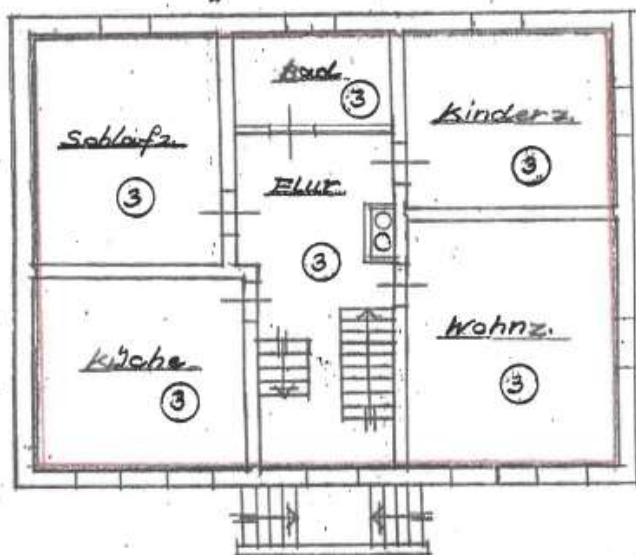


Abb.: Grundriss EG MEA Nr. 3

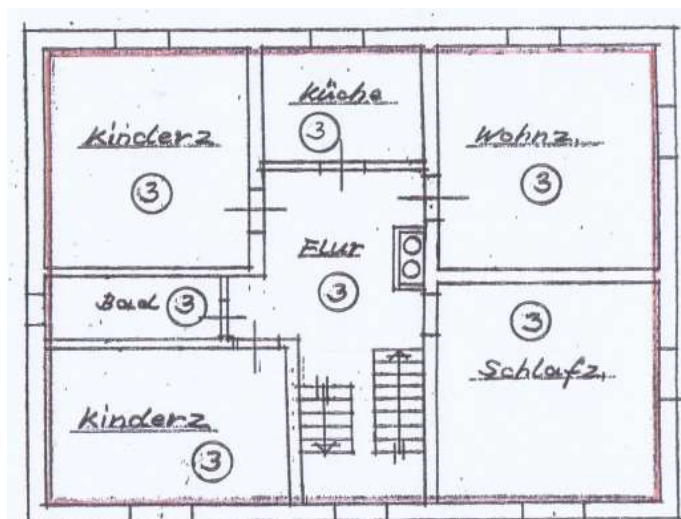


Abb.: Grundriss OG MEA Nr. 3

- ➔ Zufahrt Hoffläche

Die Infrastruktur in Vockenrod muss als schlecht bezeichnet werden. Die Dinge des täglichen Lebens müssen in den umliegenden, größeren Orten und Städte erledigt werden. Die Zufahrt zum Ort erfolgt über kleinere Kreisstraßen und muss als eher durchschnittlich bezeichnet werden. Der ursprünglich landwirtschaftlich geprägte Ort verfügt nur noch über wenige dieser Betriebe. Die meisten Gewerbe wurden aufgegeben. Die Zufahrtsstraßen sind ausgebaut. Die umliegende Bebauung besteht aus Wohnhäusern, sowie landwirtschaftlichen Nebengebäude. Die Lage kann als ruhig bezeichnet werden. Es gibt lediglich Anliegerverkehr. Es bestehen Parkmöglichkeiten im öffentlichen Bereich.

