

EXPOSÉ zum Verkehrswert-Gutachten

Aktenzeichen: 34 K 49/23 Amtsgericht Alsfeld



in der Sache:

**Erholungsfläche
Am Sportfeld 2**

36341 Lauterbach

**Der Verkehrswert des Eigentums wurde
zum Stichtag 28.02.2024 ermittelt mit**

759.000,00 €

in Worten: siebenhundertneunundfünfzigtausend Euro

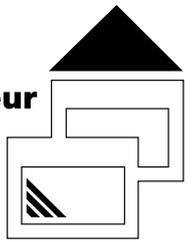
- Grundbuch Lauterbach, Blatt 5640 des Amtsgericht Alsfeld
- lfd. Nr. 8, Gemarkung Lauterbach, Flur 13, Flurstück 220/10, Flächengehalt 2.985 m²

- Freizeitimobilie als Fitness- und Wellnessstudio, Nutzungsebene Erd- und Untergeschoss, Bürobereich im Dachgeschoss, Nutzfläche EG ca. 510 m², UG ca. 650 m² und DG ca. 90 m², Sauna und Bar im Außenbereich, zweckmäßige und gefällige Aufteilung, Außenanlage zweckmäßig angelegt, **Fitness- und Wellnessgeräte nicht im Eigentum und nicht Gegenstand der Wertermittlung, lediglich zwei Saunen im Eigentum, Objekt ist vermietet.**

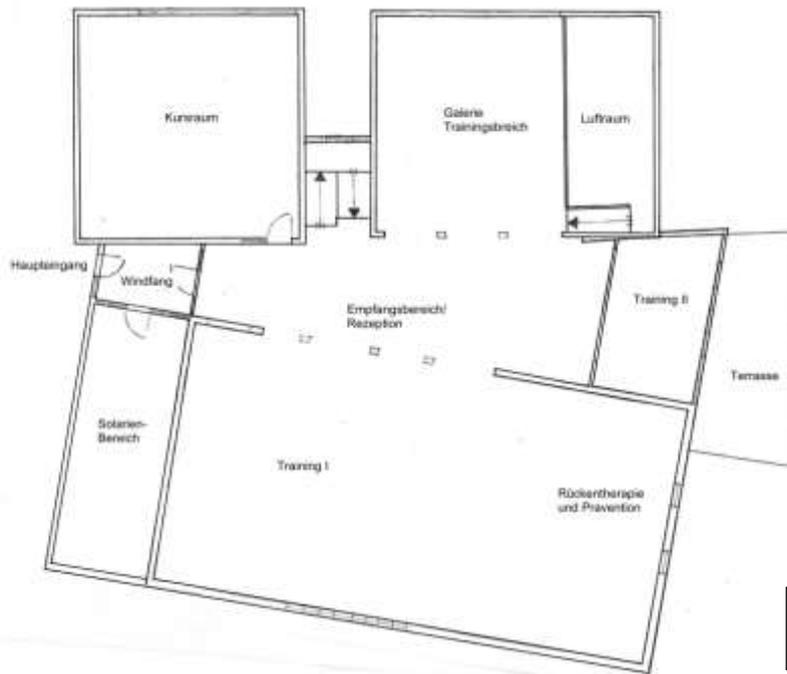
- Baujahr gemäß Angabe ca. 1991 im Ursprung, über die Jahre immer wieder erweitert, renoviert und saniert (Innenbereich), Gesamtkonstruktion ansonsten im ursprünglichen Zustand, massiv erstellt, in Teilbereichen Sandwichkonstruktionen, Dachkonstruktion Holz mit Sandwichplatten, Haustechnik, Heizung im Ursprung, Innenbereich, hier u.a. Wellnessbereich in Coronazeit zuletzt komplett saniert, Außensauna und Bar aufwendige Holzkonstruktionen, Gesamtanlage gepflegter Eindruck.

- Lage in Mischgebiet südlich des Stadtrandes von Lauterbach, unmittelbarer Nähe der Bundesstraße 275, direkt beim Eisstadion, Schwimmbad, Tennishalle und Freibad, gute Infrastruktur und Verkehrsanschluss, annähernd rechteckiges Grundstück mit Hanglage, aber insgesamt gut nutzbar, zahlreiche Parkmöglichkeiten im Umfeld, voll erschlossen (u.U. gibt es für eine kleine Teilfläche noch einen Erschließungsbeitrag/ derzeit nicht klar), B-Plan als Mischgebiet, GRZ = 0,4 und GFZ = 0,8, gemäß Auskunft keine Eintragungen in Baulastenverzeichnis und Altflächendatei, kein Denkmalschutz.

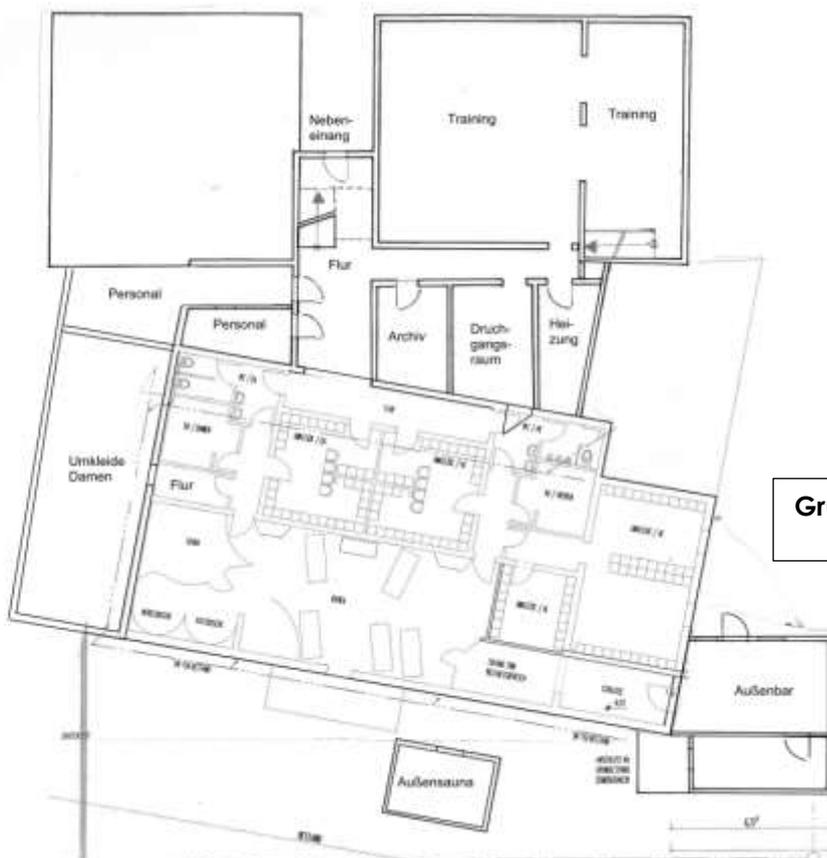




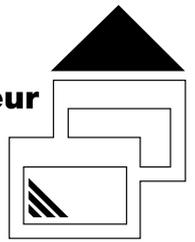
Seite 2 zu Exposé zum Verkehrswert-Gutachten 34 K 49/23 Amtsgericht Alsfeld



Grundrisskizze Erdgeschoss
ohne Maßstab

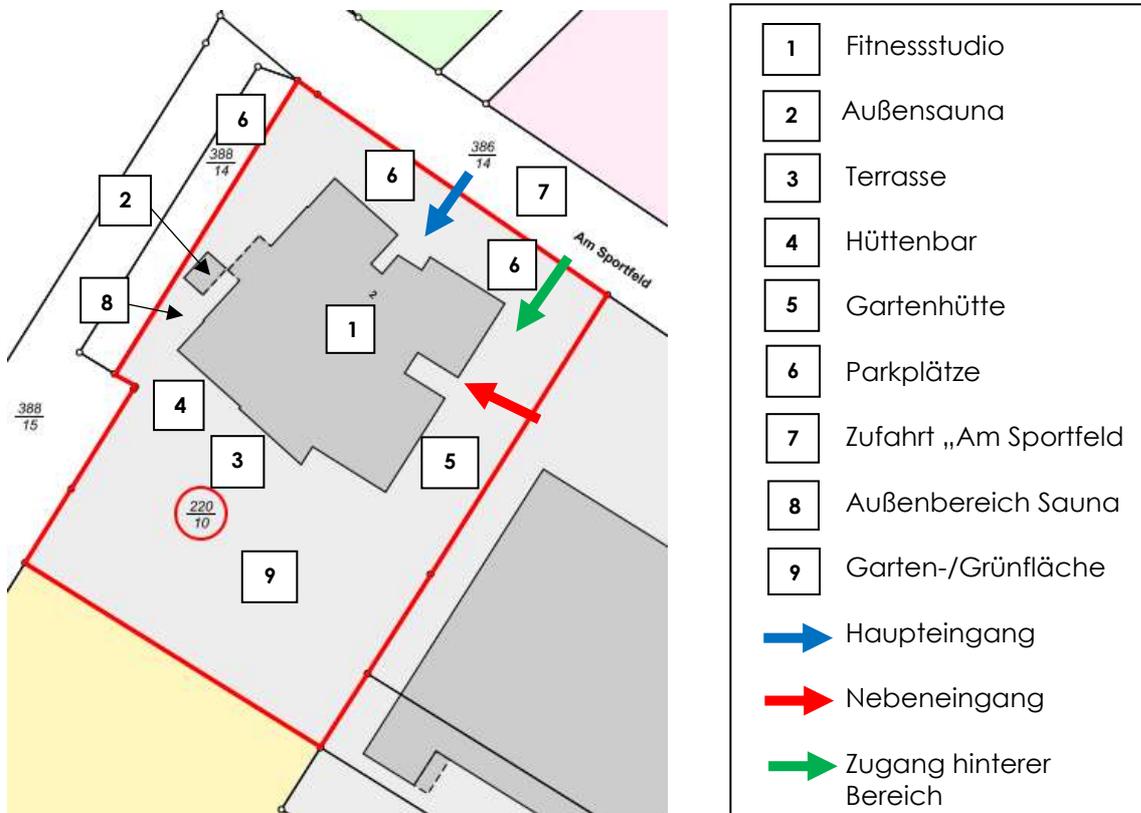


Grundrisskizze Untergeschoss
ohne Maßstab



Seite 3 zu Exposé zum Verkehrswert-Gutachten 34 K 49/23 Amtsgericht Alsfeld

Zur besseren Übersicht über das Objekt nachfolgender Auszug aus der Liegenschaftskarte:



Das zu bewertende Eigentum liegt in einem Misch- und Freizeitgebiet südlich des Stadtrandes von Lauterbach. Die Zufahrt zur Freizeitimmobilie erfolgt über die Bundesstraße 275. Die Straße „Am Sportfeld“ ist eine Seitenstraße der Bundesstraße und gleichzeitig eine Sackgasse, an deren Ende die s.g. Sportfläche von Lauterbach ist, bestehend aus der Eishalle, Tennisanlage, Schwimmbad und Freibad. Das zu bewertende Fitness- und Wellnessstudio liegt direkt oberhalb der zuvor beschriebenen Anlagen. Das Objekt ist entsprechend gut zu erreichen.

