

EXPOSÉ zum Verkehrswert-Gutachten

Aktenzeichen: 34 K 52/22 Amtsgericht Alsfeld



in der Sache:

**Hof- und Gebäudefläche
Am alten Feldchen 34**

36355 Grebenhain-Ilbeshausen

**Der Verkehrswert des Eigentums wurde
zum Stichtag 23.09.2023 ermittelt mit**

330.000,00 €

in Worten: dreihundertdreißigtausend Euro

- Grundbuch von Ilbeshausen, Blatt 1050 des AG Alsfeld
- lfd.Nr. 1, Gemarkung Ilbeshausen, Flur 3, Flurstück 53/26, Größe = 1.287 m²

- ehemaliges Gästehaus, umgenutzt als Objekt zur Tagespflege, Keller- und Erdgeschoss, ausgebautes Dachgeschoss, Nutzfläche Erdgeschoss ca. 183 m², Kellergeschoss (durch Hanglage teilweise Tageslicht und ebenerdig zugänglich) ca. 174 m² und Dachgeschoss ca. 127 m². Gesamtnutzfläche ca. 485 m², zweckmäßig angelegtes Grundstück.
- Baujahr Gästehaus 1976, Umnutzung zur Einrichtung zur Tagespflege 2009, massive solide Bauweise, Gesamtkonstruktion weitgehend im ursprünglichen Zustand, insbesondere auch aus energetischer Sicht, Satteldach Betonziegel, EG größtenteils neue Kunststofffenster mit Isolierverglasung, neue Haustür (alles 2020) KG im freiliegenden Bereich teilweise, Rest ursprüngliche Fenster, EG größtenteils renoviert, KG und DG eher ursprünglicher Zustand, nach 2009 EG u.a. neue Elektrik, Kaminofen, Aufzug EG-KG, Rufanlage, Rauchmeldeanlage, 2. Rettungswegtreppe, Einbauküche, WC's und Zugang von außen behindertengerecht und barrierefrei, neue Stellplätze, Ölzentralheizung aus 2000, Wandheizkörper, Erdtank 16.000 Liter, im KG und DG Renovierungs- und Sanierungsbedarf, EG geringer Fertigstellungsbedarf.
- Lage in ruhigem, älterem Wohngebiet am nordwestlichen Ortsrand von Ilbeshausen-Hochwaldhausen, ruhige Lage, nur Anliegerverkehr, durchschnittlich erreichbar, Zufahrtsstraße voll ausgebaut, eher schlechte Infrastruktur und Verkehrsanbindung, rechteckig geschnittenes Grundstück mit Hanglage, insgesamt gut nutzbar, Grundstück voll erschlossen B-Plan vorhanden, keine Eintragungen in Baulastenverzeichnis und Altflächendatei, kein Denkmalschutz.



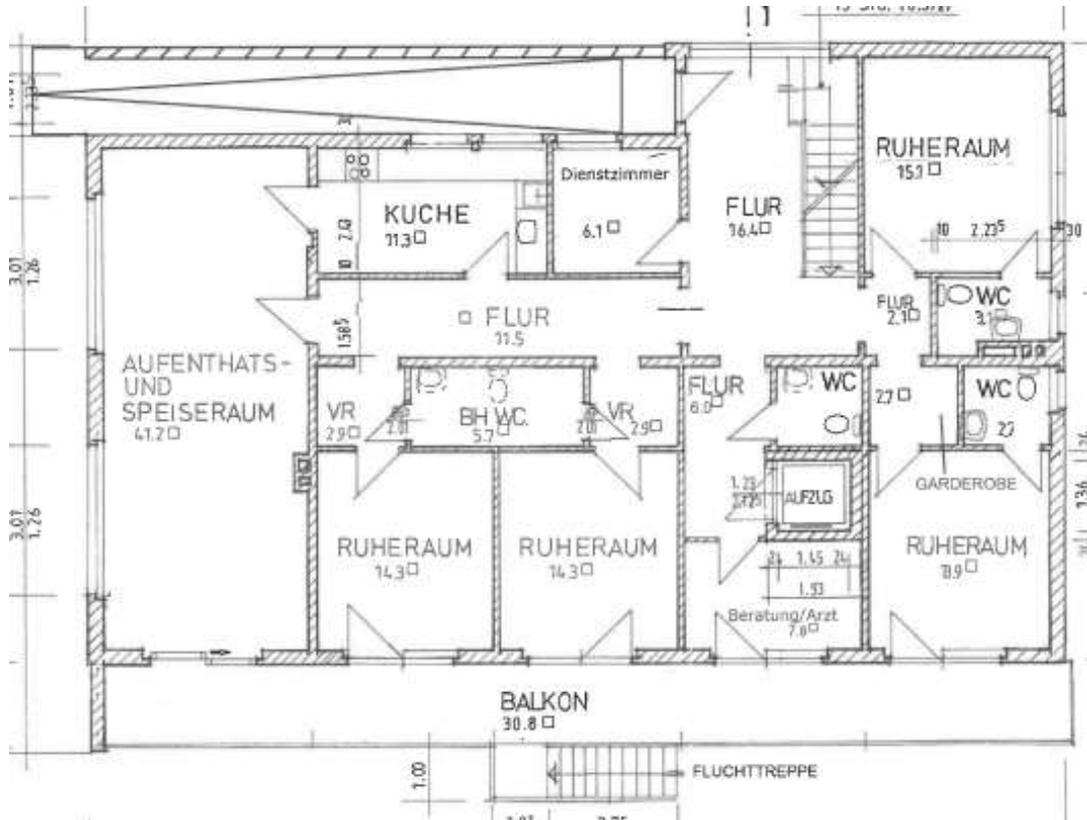
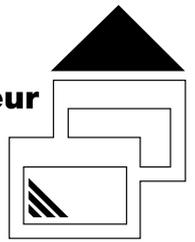


Abb.: Grundriss Erdgeschoss

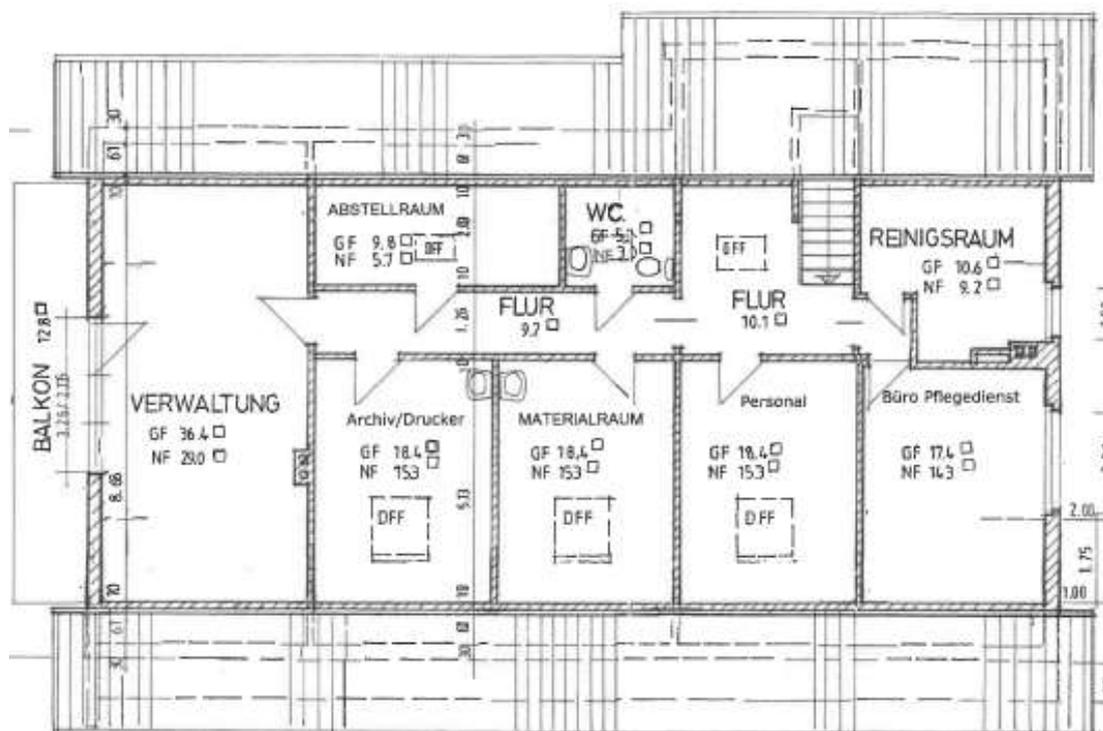


Abb.: Grundriss Dachgeschoss

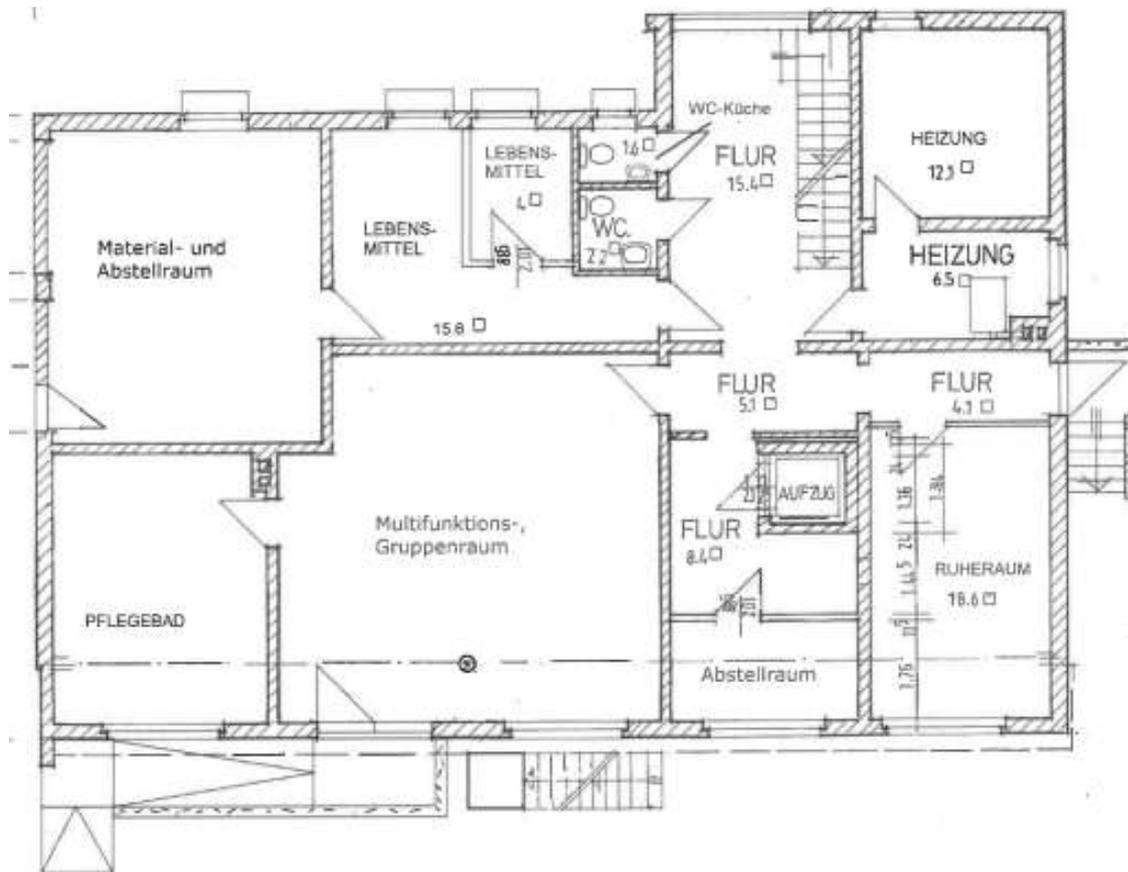
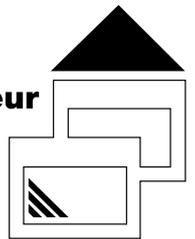


Abb.: Grundriss Kellergeschoss

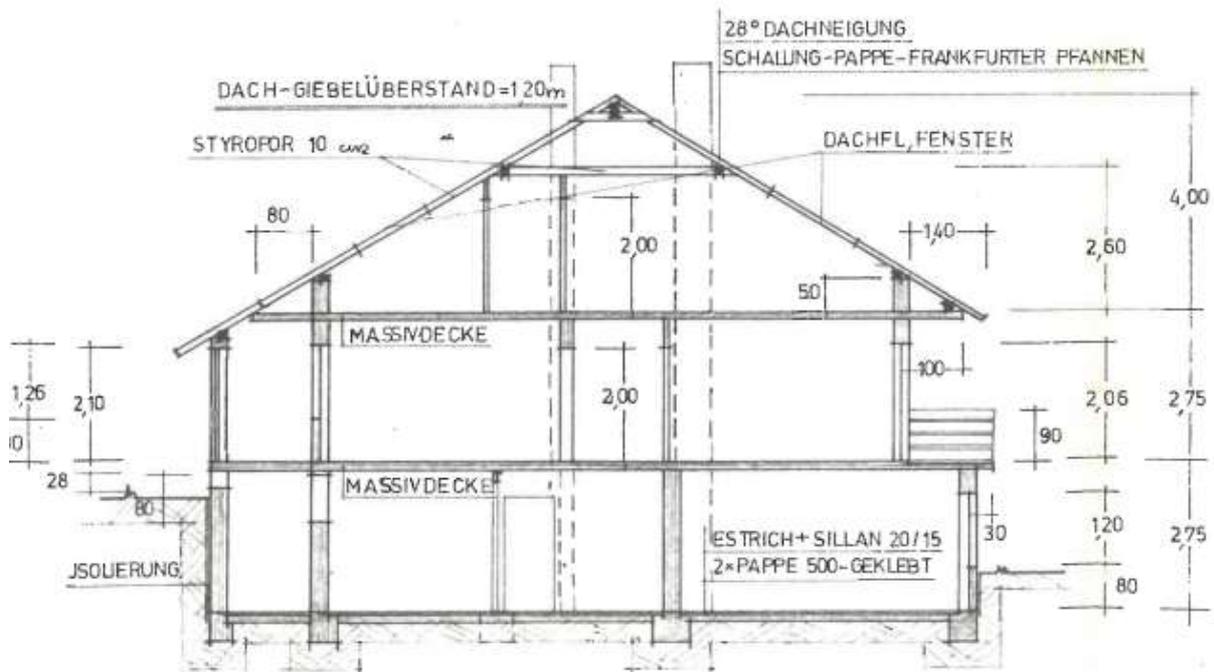


Abb.: Schnitt

