

# EXPOSÉ zum Verkehrswert-Gutachten

(nach dem äußeren Anschein)

Aktenzeichen: 36 K 3/23 Amtsgericht Alsfeld



**in der Sache:**

**Gebäude- und Freifläche  
Siedlungsstraße 3**

**35325 Mücke/Nieder-Ohmen**

**Der Verkehrswert des Eigentums wurde  
zum Stichtag 21.08.2023 ermittelt mit**

**219.000,00 €**

---

in Worten: zweihundertneunzehntausend Euro

---

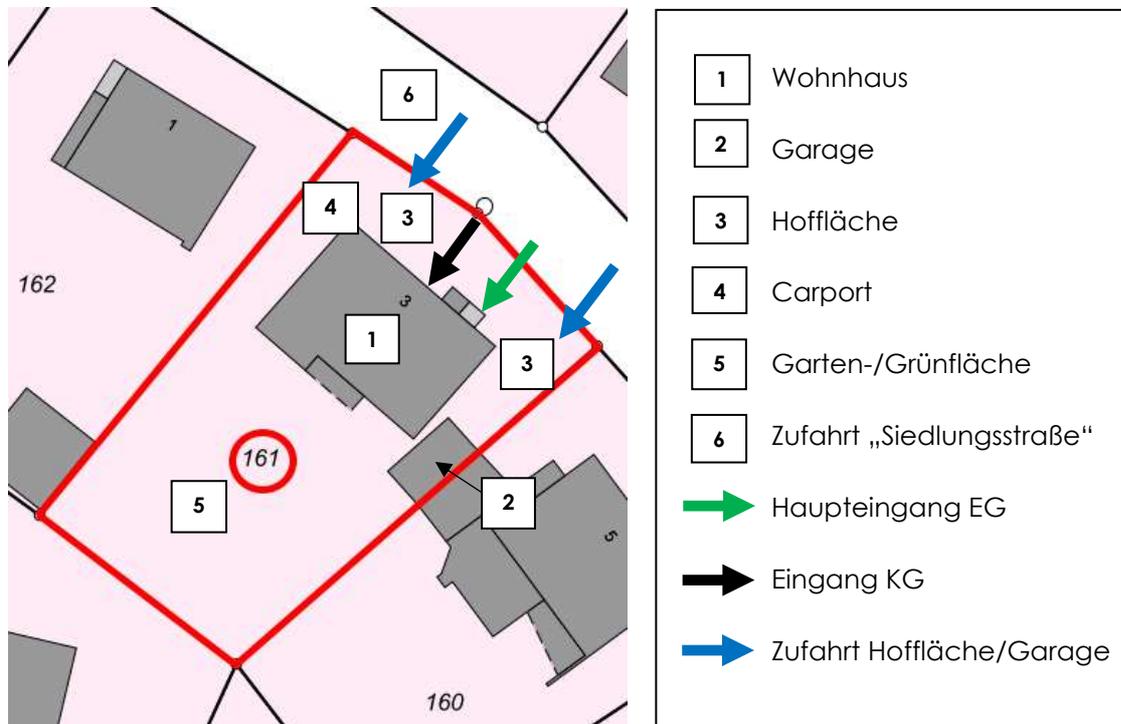
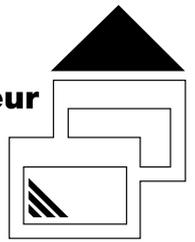
- Grundbuch von Nieder-Ohmen, Blatt 2230 des AG Alsfeld
- lfd.Nr. 1, Gemarkung Nieder-Ohmen, Flur 5, Flurstück 161, Größe = 768 m<sup>2</sup>

---

- **Besichtigung ausschließlich nach dem äußeren Anschein:** Wohnhaus mit Keller- und Erdgeschoss, sowie nachträglich ausgebautem Dachgeschoss mit gartenseitiger Gaube, Satteldach, geschätzte Wohnfläche ca. 200 m<sup>2</sup>, Garage im Wohnhaus, sowie seitlich angebaute Garage, freistehender Carport, Grundstück angelegt.
- **es liegen zum Wohnhaus selbst keinerlei Bau- und Planunterlagen, lediglich zur nachträglich errichteten Gaube,** Baujahr Wohnhaus unbekannt, geschätzt 60er Jahre, Gaube 1978, massive Bauweise Wohnhaus und Garage, größtenteils einfach verputzt, keine sichtbaren energetischen Maßnahmen, Satteldach Betonziegel, wurde über Jahre erneuert, straßenseitig Kunststofffenster mit einfacher Isolierverglasung, Rollläden, 1 Glasbausteinfenster, Angaben zur Innenausstattung und der technischen Ausstattung sind nicht möglich, wie auch nicht zu Standard und Zustand, Carport Holzkonstruktion mit Blechdacheindeckung, etwas neueres Baujahr, Außenanlage straßenseitig Hof, Zufahrt, Zugang mit Betonwerksteinen befestigt, kleine Vorgartenfläche, Gesamtanlage macht ungepflegten Gesamteindruck. **Objekt ist bewohnt.**
- Lage in ruhigem, älterem Wohngebiet südlich des alten Ortskerns von Nieder-Ohmen, Ortsteil der Gemeinde Mücke, ruhige Lage, nur Anliegerverkehr, Seitenstraße der Ortsdurchfahrt, gut erreichbar, Zufahrtsstraße voll ausgebaut, gute Infrastruktur und Verkehrsanbindung, annähernd rechteckig geschnittenes Grundstück, im sichtbaren vorderen Bereich Hanglage, soweit einsehbar gut nutzbar, Grundstück voll erschlossen, B-Plan vorhanden, keine Eintragungen in Baulastenverzeichnis und Allflächendatei, kein Denkmalschutz.

---





Das zu bewertende Objekt liegt in einem ruhigen, älteren Wohngebiet, südlich des alten Ortskerns von Nieder-Ohmen, einem Ortsteil der Gemeinde Mücke. Besonders hervorzuheben ist in Nieder-Ohmen die verkehrsgünstige Lage mit Bahnhof an der Strecke Gießen-Fulda, 2 km Entfernung zum Autobahnanschluss Homberg/Ohm der Autobahn A5. Das Zentrum Mücke mit den Supermärkten ist ca. 2 km entfernt. Mit Handelsgeschäften, Handwerksbetrieben und Gaststätten ist Nieder-Ohmen gut versorgt. Es gibt 2 Arztpraxen, 2 Zahnärzte, 1 Apotheke und die Diakoniestation Ohm-Felda. Wie bereits erwähnt sind Kindergarten und Grundschule im Ort, die Gesamtschule liegt ca. 1 km entfernt, zwischen Nieder-Ohmen und dem Ortsteil Merlau.

