

# EXPOSÉ zum Verkehrswert-Gutachten

Aktenzeichen: 36 K 9/24 Amtsgericht Alsfeld



in der Sache:

**Gebäude- und Freifläche  
Königsberger Straße 26**

**35325 Mücke-Merlau**

**Der Verkehrswert des Eigentums wurde  
zum Stichtag 08.03.2025 ermittelt mit**

**198.000,00 €**

in Worten: einhundertachtundneunzigtausend Euro

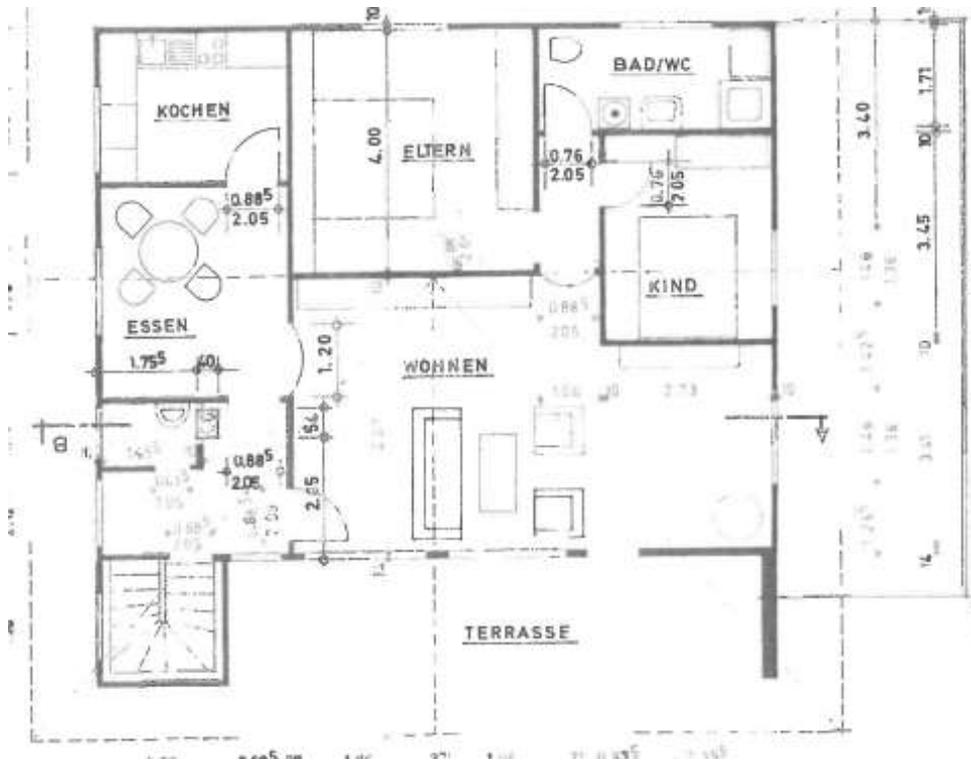
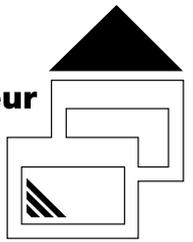
- Grundbuch von Merlau, Blatt 621 des Amtsgerichtes Alsfeld

- lfd. Nr. 2, Gemarkung Merlau, Flur 2, Flurstück 301/1, Größe = 953 m<sup>2</sup>

- Wohnhaus als Fertighaus auf massivem Kellergeschoss, Keller- und Erdgeschoss, flach geneigtes Satteldach. Seitlich angrenzend Garage mit Flachdach (als Terrasse für EG). Wohnfläche EG = ca. 104 m<sup>2</sup>, möglicher Einliegerbereich (oder gewerblich als Beispiel Praxis – baurechtlich zu prüfen) ca. 45 m<sup>2</sup>, Nutzfläche inkl. Garage = ca. 63 m<sup>2</sup>, gute Raumaufteilung, Objekt seit 2020 unbewohnt, noch möbliert, soweit funktionaler Zustand, Außenanlage zweckmäßig, befestigte Hoffläche, Wege, Gartenhütte.

- Baujahr 1973, gesamter baulicher Standard aus Erbauungsjahr, entsprechend deutlich in die Jahre gekommen, insbesondere auch aus energetischer Sicht, Keller Mauerwerk (stellenweise leichte Feuchtigkeitsprobleme), massive Gründung, Geschossdecke, Rest einfache Holzrahmenbauweise (Hinweis: gesundheitliche Belastungen aufgrund Baujahr und Ausführung möglich – keine geruchlichen Auffälligkeiten), Satteldach Holzkonstruktion, Welleternitplatteneindeckung, Holzfenster mit einfacher Isolierverglasung, Rollläden, Unterhaltungsbedarf, Renovierungs- und Sanierungsbedarf zur Herstellung einer zeitgemäßen Ausstattung, Innenausstattung eher einfacher als mittlerer Standard, Sanitär- und technische Ausstattung im ursprünglichen Zustand, nur Heizung aus Anfang 90 er Jahre (Ölzentral, Wandheizkörper), Kaminofen, Außenanlage Betonwerksteine, Jägerzaun, aus ursprünglichem Baujahr, ungepflegt.

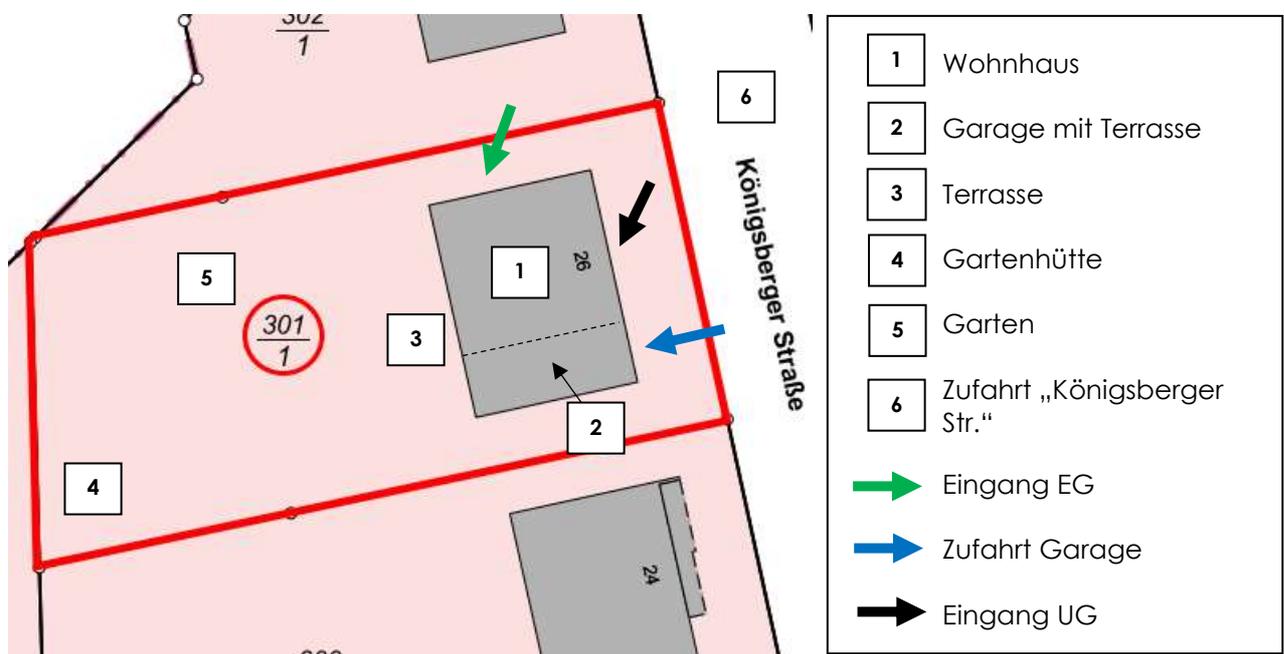
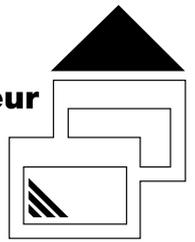
- Lage am Ortsrand von Merlau, ruhiges Wohngebiet, Anliegerverkehr (Sackgasse), Zufahrtsstraßen voll ausgebaut, umliegende Bebauung ähnliche Wohnhäuser, nicht eng, gute Infrastruktur, durchschnittliche Zufahrt, B-Plan, Grundstück voll erschlossen, trapezförmig geschnitten, bebaut, Hanglage, aber in unbebauten Bereichen weitgehend eben und gut nutzbar, keine Baulast, keine Eintragung Altflächendatei, kein Denkmalschutz.



Grundriss  
-Erdgeschoss-



Grundriss  
-Kellergeschoss-



Das zu bewertende Wohnhaus liegt in einem älteren Wohngebiet am nordwestlichen Ortsrand Merlau der Gemeinde Mücke. Die Gemeinde Mücke hat zwölf Ortsteile. Einkaufsmöglichkeiten sind durch zahlreiche Supermärkte und Einzelgeschäfte in den einzelnen Ortsteilen gewährleistet. Weiterhin bietet Mücke div. Autohäuser, ein reichhaltiges Angebot an Handwerk und mittelständischen Betrieben, sowie mehrere Gewerbegebiete. Es gibt mehrere Kindergärten (u.a. auch in Merlau), zwei Grundschulen, eine Gesamtschule ohne Oberstufe, eine Sozialstation mit ausgebildetem Fachpersonal. Die Lage kann als sehr ruhig bezeichnet werden. Es besteht lediglich Anliegerverkehr. Dazu liegt das zu bewertende Objekt am Ende einer Sackgasse.

