

EXPOSÉ zum Verkehrswert-Gutachten

Aktenzeichen: 36 K 16/24 Amtsgericht Alsfeld



in der Sache:
Gebäude- und Freifläche
Schützenstraße 17
35325 Mücke-Ruppertenrod
Der Verkehrswert des Eigentums wurde
zum Stichtag 16.10.2024 ermittelt mit
279.000,00 €

in Worten: zweihundertneunundsiebzigtausend Euro

- Grundbuch von Ruppertenrod, Blatt 1340 des AG Alsfeld
- lfd. Nr. 1, Gemarkung Ruppertenrod, Flur 6, Flurstück 6/7, Größe = 850 m²

- Wohnhaus als Einfamilienhaus, mit 1-geschossigem Garagen-Nebengebäude, Keller-, Erd- und Obergeschoss, nicht ausgebautes Dachgeschoss, Satteldach, Wohnfläche ca. 184 m² (EG + OG), Nutzfläche ca. 145 m² (KG + Nebengebäude inkl. 2 Stellplätzen), Kalt-Wintergarten, Gartenhaus, Grundstück angelegt.
- Wohnhaus und Garage-Nebengebäude ca. 1964 in massiver und solider Bauweise errichtet, Fassade einfach verputzt, keine energetischen Maßnahmen, Satteldach mit Ziegeleindeckung (durchschnittlicher Zustand), 1974 Aufstockung, 2019/2020 größtenteils neue Kunststofffenster, Innenausstattung renoviert und saniert, Elektrik tlw. erneuert, Bad EG, Bad OG ca. 2000, Solarthermie 2000, 2019/2020 PV-Anlage (ca. 9 kWp) mit Speicher ca. 6 kWp, neue Ölzentralheizung 2024, Wandheizkörper, Kaminofen 2001/2002, sehr gepflegte und gefällige Innenausstattung, Nebengebäude massiv, aber einfach, Sektionaltore, Außenanlage angelegt, Hof- und Zufahrt Betonpflaster, Einfriedung, Grünfläche vorhanden, zweckmäßig angelegt.
- Lage am nordwestlichen Ortsrand von Ruppertenrod, ruhiges Wohngebiet, nur Anliegerverkehr, Zufahrtsstraße voll ausgebaut, umliegende Bebauung ähnliche Wohnhäuser, schlechte Infrastruktur, durchschnittliche Zufahrt, B-Plan als Wohngebiet, 2-geschossige Bauweise, GRZ 0,4, GFZ 0,7, Grundstück erschlossen, starke Hanglage, rechteckig geschnitten, aber durchaus gut nutzbar, keine Baulast, keine Eintragung Altflächendatei, kein Denkmalschutz.

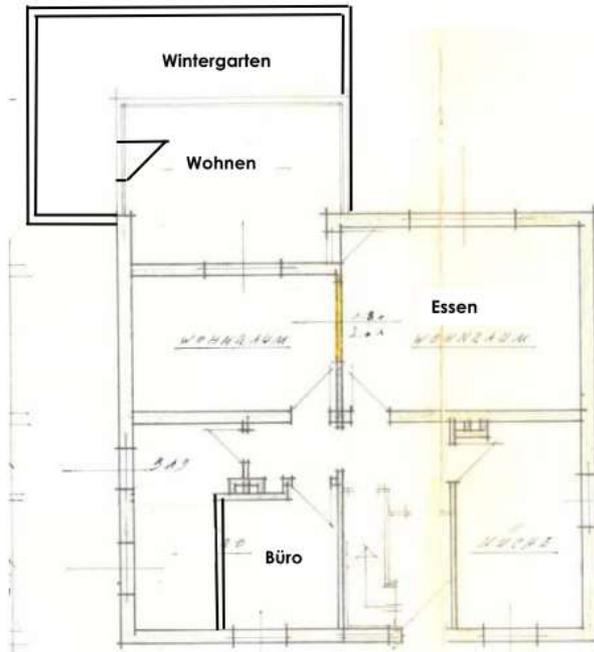
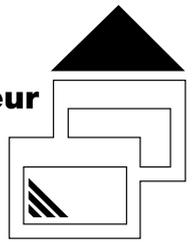


Abb.: Grundriss Erdgeschoss

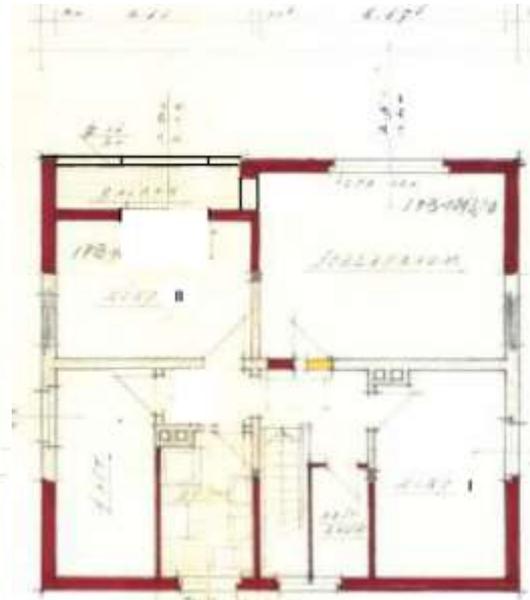


Abb.: Grundriss Obergeschoss

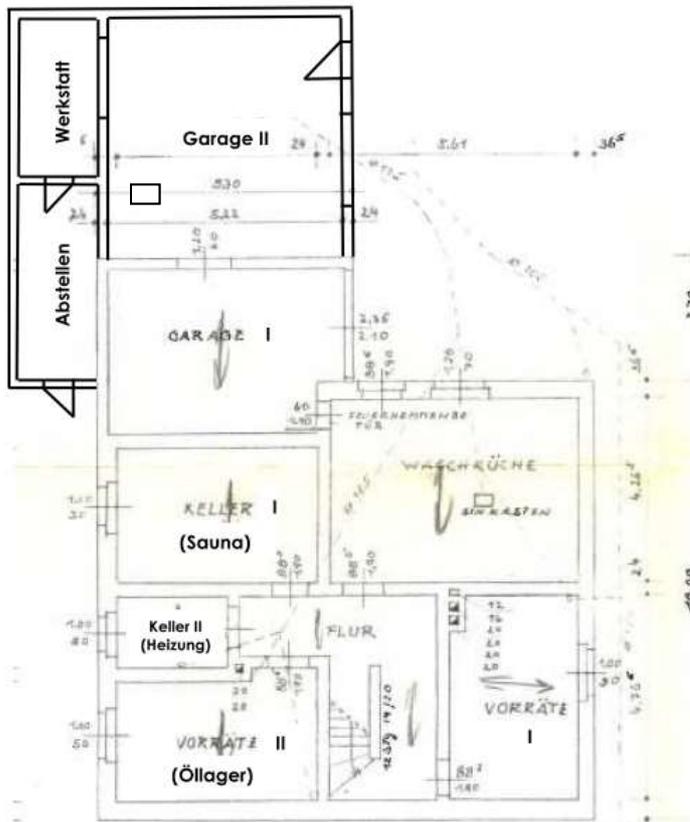
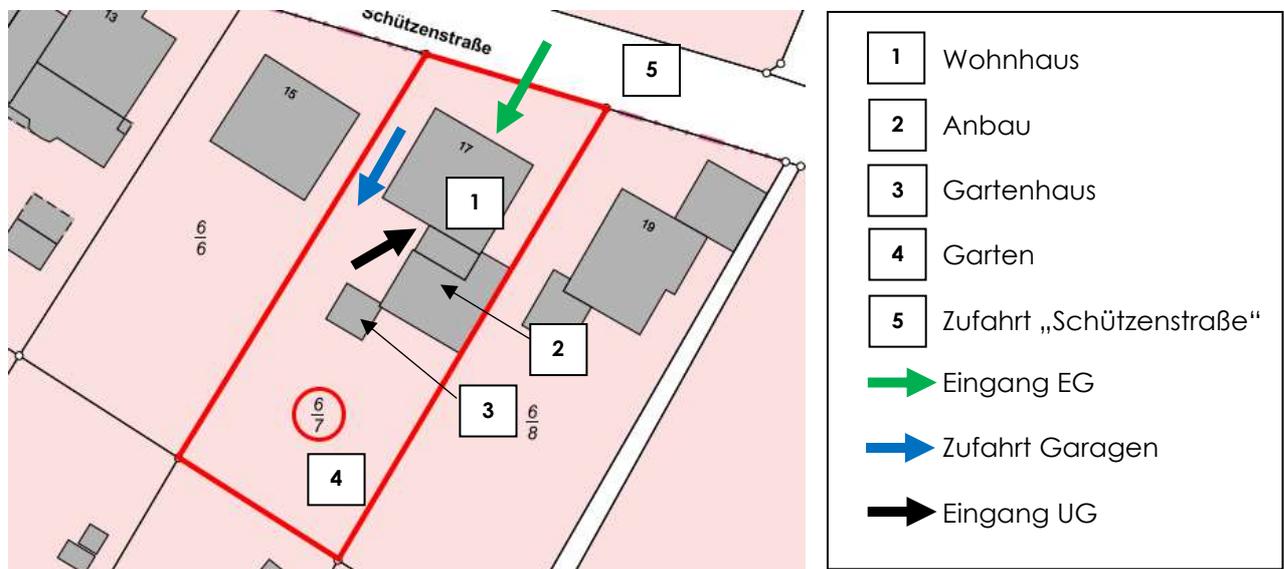
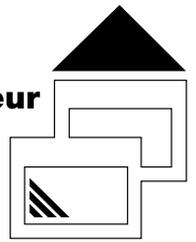
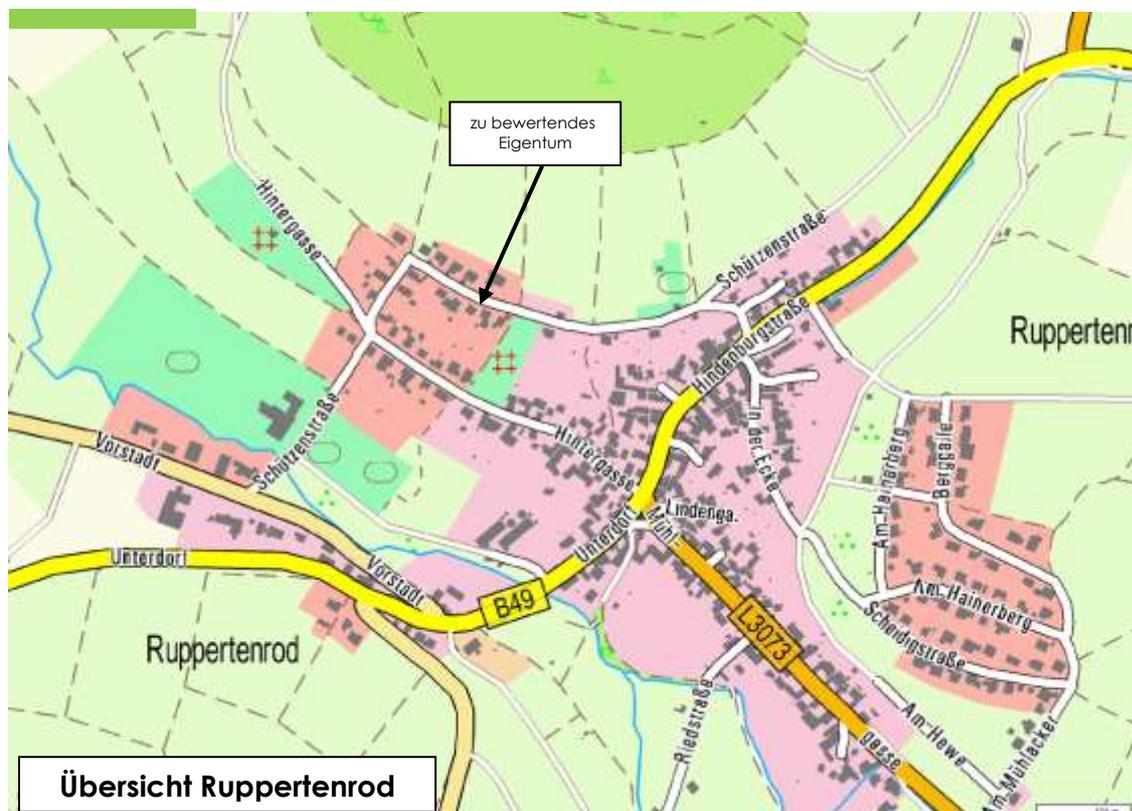


Abb.: Grundriss Kellergeschoss



Das zu bewertende Gesamtobjekt liegt in einem ruhigen, älteren Wohngebiet am Ortsrand von Ruppertenrod, einem Ortsteil der Gemeinde Mücke. Die Gemeinde Mücke hat zwölf Ortsteile. Der Ortsteil Ruppertenrod ist ca. 5 km vom Zentrum der Gemeinde Mücke entfernt. Mit dem PKW hat man die Strecke in ca. 5 min zurückgelegt. Das typische Straßendorf mit seinen ca. 780 Einwohnern liegt am Fuße des Geisebergs an der Ohm. Im Ort treffen sich die Bundesstraße 49, die Landstraße 3073 und die Kreisstraße 45. Es gibt in Ruppertenrod keine Einkaufsmöglichkeiten mehr. Die Dinge des täglichen Lebens müssen in den umliegenden, größeren Orten/Städten erledigt werden. Es gibt lediglich einen Kindergarten im Ort.



Übersicht Ruppertenrod