

EXPOSÉ zum Verkehrswert-Gutachten

(nach dem äußeren Anschein)

Aktenzeichen: 36 K 31/23 Amtsgericht Alsfeld



in der Sache:

**Hof- und Gebäudefläche
Gartenstraße 12**

35325 Mücke/Nieder-Ohmen

**Der Verkehrswert des Objektes wurde
zum Stichtag 10.01.2024 ermittelt mit**

80.000,00 €

in Worten: achtzigtausend Euro

- Grundbuch Nieder-Ohmen, Blatt 1857 des AG Alsfeld

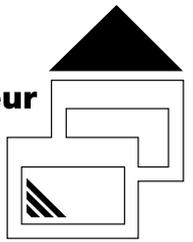
- lfd. Nr. 1, Gemarkung Nieder-Ohmen, Flur 5, Flurstück 58,
Flächengehalt 676 m²

- kleines Einfamilienhaus mit Vorbau und Carport, Keller- und Erdgeschoss, sowie ausgebautes Dachgeschoss mit Krüppelwalm-dach und großer Gaube, Wohnfläche ca. 110 m², Nutzfläche Keller ca. 65 m², Baujahr im Ursprung ca. 1936/38, einfacher Gartenbereich hinter Wohnobjekt, Außenanlage angelegt.

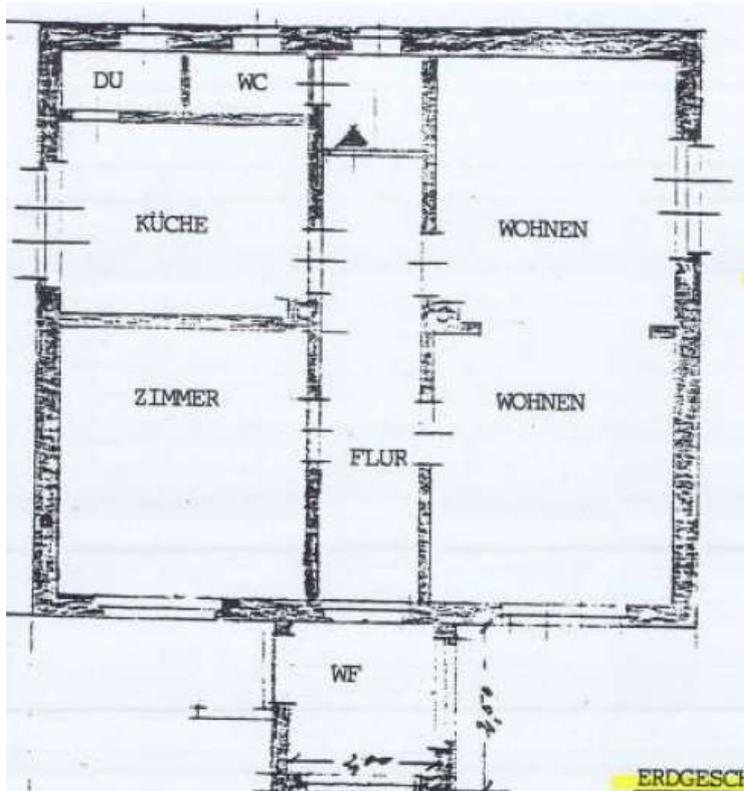
- Die nachfolgenden Beschreibungen stammen aus der Ortsbe-sichtigung des Sachverständigen aus 2020, bei der das Objekt vollständig besichtigt werden konnte. Im Rahmen der aktuellen Ortsbesichtigung konnte lediglich das Objekt nach dem äußeren Anschein besichtigt werden. Das Objekt steht nach Informationen des Sachverständigen schon länger leer (> 1 Jahr). Es ist aufgrund des Leerstandes mit einer deutlichen Ver-schlechterung des bereits vorher nicht guten Zustandes zu rechnen. Der Zustand der Gesamtkonstruktion und der Außen-anlage des Objektes hat sich bereits aufgrund des äußeren Anscheins deutlich verschlechtert.

- Wohnhaus in massiver Bauweise, Wände gemauert, einfach verputzt, Keller sichtbare Feuchtigkeitsprobleme, Decken nur tlw. massiv, Ziegeleindeckung, Gesamtkonstruktion deutlich sichtbar in die Jahre gekommen, Unterhaltungsstau, entsprechen-der Renovierungs- und Sanierungsbedarf, Gastherme mit Warmwasserboiler ca. 2000, Flüssiggastank (nicht Eigentum), Wandheizkörper, Kaminofenanschluss, Innenausstattung teil-weise einfacher Standard, DG nur teilweise bewohnbar, Fenster unterschiedlicher Zustand/Standard, Außenanlage ein-fach angelegt.

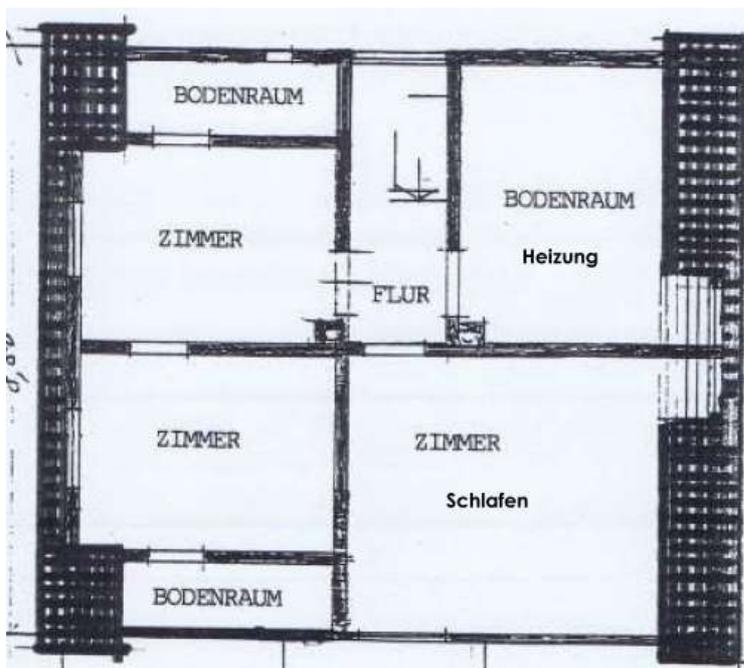
- Lage in ruhigem, älteren Wohngebiet in Zentrumsnähe, Ein-kaufsmöglichkeiten in Mücke vorhanden, guter Verkehrsan-schluss, Objekt gut erreichbar, Seitenstraße der Ortsdurchfahrt, ruhige Lage, Grundstück rechteckig geschnitten, leichte Hang-lage, insgesamt gut nutzbar, Grundstück voll erschlossen, ähn-liche umliegende Bebauung, kein B-Plan, es gilt entsprechend §34, keine Eintragungen in Baulastenverzeichnis und Alt-flächendatei, besteht kein Denkmalschutz und liegt auch nicht in Gesamtanlage.



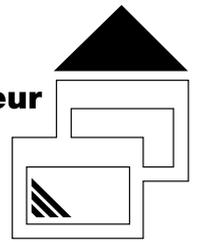
Seite 2 zu Exposé zum Verkehrswert-Gutachten 36 K 31/23 Amtsgericht Alsfeld



- Grundriss Erdgeschoss-
ohne Maßstab

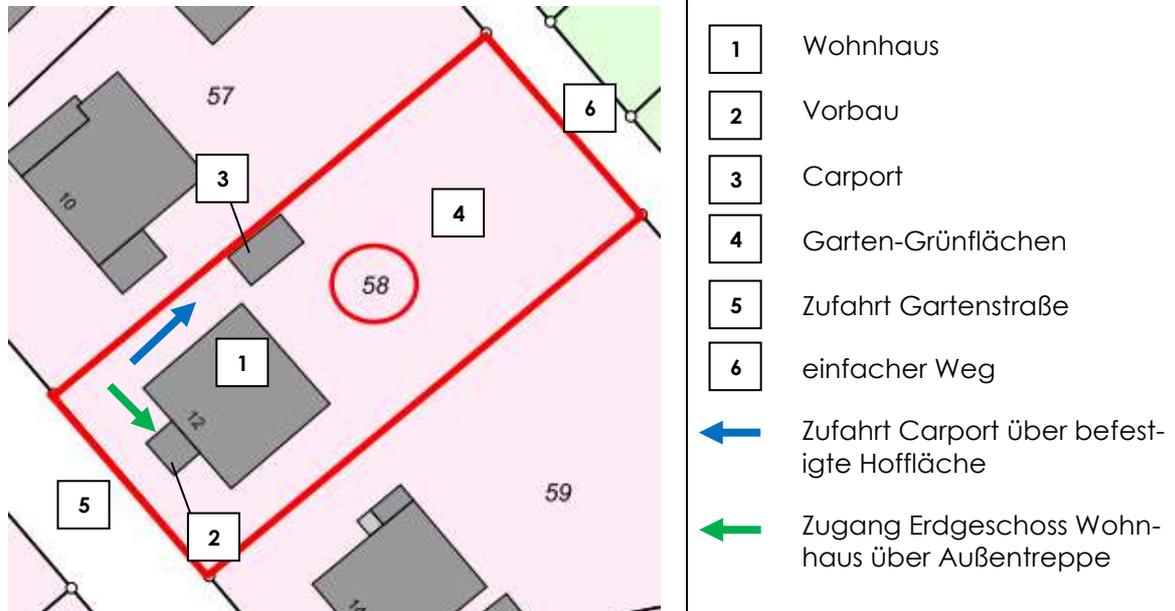


- Grundriss Dachgeschoss-
ohne Maßstab



Seite 3 zu Exposé zum Verkehrswert-Gutachten 36 K 31/23 Amtsgericht Alsfeld

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



Der Ortsteil **Nieder-Ohmen** ist mit ca. 2.600 Einwohnern der mit Abstand größte Ortsteil der Gemeinde Mücke. Zum Ortsteil gehören auch Königsaaßen, Hof Windhain mit Wochenendgebiet und See, sowie Hof Grubenbach. 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, 2 Apotheken und die Diakoniestation Ohm-Felda. Es sind Kindergarten und Grundschule im Ort, die Gesamtschule liegt ca. 1 km entfernt, zwischen Nieder-Ohmen und dem Ortsteil Merlau.

Das zu bewertende Objekt liegt in einem ruhigen, älteren Wohngebiet, südlich des alten Ortskerns von Nieder-Ohmen, einem Ortsteil der Gemeinde Mücke. Der Ortskern ist in wenigen Minuten fußläufig zu erreichen. Die Gartenstraße ist eine Seitenstraße der Ortsdurchfahrt, die in diesem Bereich sich Merlauer Straße nennt. Die Lage kann als sehr ruhig bezeichnet werden.

