



Sachverständigenbüro
Daniel Arfeller
Gutachter für
Immobilienbewertung

Hofbergstraße 6,
57629 Müschenbach

Amtsgericht Dillenburg - Zweigstelle Herborn -

40 K 1/25

Objekt:	Grundstück, bebaut mit Übergangswohnheim für Aussiedler
Lage:	Hauptstraße 25, 35753 Greifenstein - Nenderoth
Grundstücksbezeichnung:	Flur: 16 Flurstücke: 75/1
Grundstücksgröße:	891 m ²
Baujahr:	ca. 1950 (geschätzt), Umbau 1991/92
Derzeitige Nutzung:	unbewohnt
Garagen/Stellplätze:	5 Stellplätze, 1 Garage vorhanden
Wohnfläche:	ca. 359 m ² Wohnfläche 1.UG - DG
Aufteilung:	KG 2 (Anbau): Kellerabstellräume, Heizung KG: Wohnheim: 3 Zimmer, Flur, Diele, kleine Küche; privat: 3 Kellerräume, Flur; EG: Wohnheim: Flur, 3 Zimmer, 2 Du-WC, 2 Zimmer, Kü- che, Flur; privat: Windfang, Diele, Küche, WC, Flur; OG: privat: Diele, 4 Zimmer, Bad; DG: privat: Diele, 4 Zimmer
Sachwert:	188.000 €
Ertragswert:	193.000 €
Verkehrswert:	189.000 €
Wertermittlungsstichtag:	20.03.2025

Baubeschreibung / Zustand:

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein mit einem Übergangswohnheim für Aussiedler bebautes Grundstück in Ortskernrandlage von Greifenstein - Nenderoth. Das hanglagige Grundstück wird von oben erschlossen. Das unterkellerte, zweigeschossige Wohnhaus (ehemalige Bäckerei mit Café und Wohnhaus) mit ausgebautem Dachgeschoss wurde schätzungsweise ca. 1950 in Massivbauweise erstellt. Später wurde eine Backstube mit 2 hangseitig gelegenen Kellergeschossen angebaut und ca. 1991/92 als Übergangswohnheim für Aussiedler umgebaut. Das Gebäude verfügt offenbar über eine Zentralheizung. Eine Allgemeinbeurteilung ist wegen fehlender Innenbesichtigung nicht möglich. Äußerlich erscheint das ursprüngliche Wohnhaus in nicht ganz zufriedenstellendem Zustand. Offenbar wurde das Objekt in den letzten Jahren nicht sonderlich unterhalten und gepflegt. Ein überwiegend einfacher Ausstattungsstandard wird unterstellt. Es wird von einem allgemeinen Sanierungs- und Unterhaltungsbedarf ausgegangen. Es werden normal gepflegte Räumlichkeiten unterstellt. Diesbezügliche Abweichungen sind zusätzlich zu berücksichtigen.

Straßenansicht

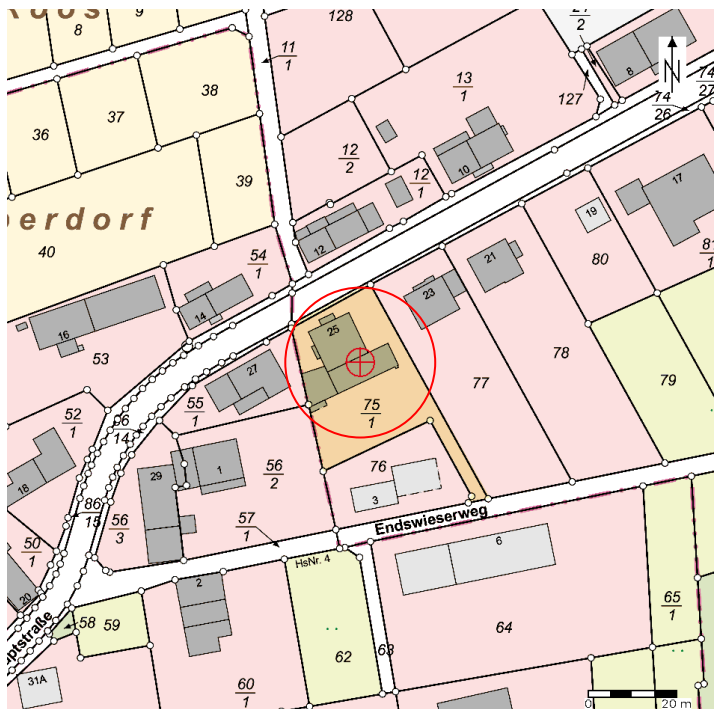


Seiten-/Rückansicht



Lageplan

Quelle:
ALK, Hessisches Landesamt für Boden-
management und Geoinformation, Wies-
baden



Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass hinsichtlich der Angaben keine Gewähr für Richtigkeit und Vollständigkeit übernommen wird.