



Sachverständigenbüro
Daniel Arfeller
Gutachter für
Immobilienbewertung

Hofbergstraße 6,
57629 Müschenbach

Amtsgericht Dillenburg - Zweigstelle Herborn -

40 K 2/26

Objekt:	Grundstück, bebaut mit Wohnhaus
Lage:	Waldstraße 8, 35768 Siegbach - Eisemroth
Grundstücksbezeichnung:	Flur: 6 Flurstücke: 123
Grundstücksgröße:	901 m ²
Baujahr:	ca. 1965
Derzeitige Nutzung:	unbewohnt
Garagen/Stellplätze:	1 Garage vorhanden
Wohnfläche:	ca. 209 m ² Wohnfläche EG – OG
Aufteilung:	KG/EG: gemäß Plänen: Öllager, Heizung, Waschküche, Flur, 2 Kellerräume; Hauseingangsbereich, Abstellraum; Einliegerwohnung mit 3 Zimmern, Flur, Küche, Bad; OG: gemäß Plänen: Hauptwohnung mit WC, Diele, 4 Zimmern, Flur, Bad, Küche und Balkon; DG: gemäß Plänen: 1 Abstellraum, Diele, 3 Trockenräume
Sachwert:	109.000 €
Ertragswert:	108.000 €
Verkehrswert:	109.000 €
Wertermittlungsstichtag:	11.06.2026

Baubeschreibung / Zustand:

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein mit einem Wohnhaus (EFH mit Einliegerwohnung) bebautes Grundstück in guter Wohnlage von Siegbach - Eisemroth. Das unterkellerte, eingeschossige Wohnhaus (Kellergeschoss = Eingangs-/Erdgeschoss) wurde ca. 1965 in Massivbauweise erstellt. Das Gebäude hat eine Öl-Zentralheizung. Eine Allgemeinbeurteilung ist aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung nicht möglich. Aufgrund der baujahresgemäßen Bauweise und des Unterhaltungszustandes ist der bauliche Zustand als einfach einzustufen. Der Ausstattungsstandard wird als objektgemäß einfach eingeschätzt. Es wird davon ausgegangen, dass die Räumlichkeiten nicht wesentlich modernisiert wurden und abgewohnt sind. Es wird von einem allgemeinen Modernisierungs- und Sanierungsbedarf ausgegangen (insb. auch energetischer Modernisierungsbedarf).

Straßen-/Seitenansicht



Straßen-/Seitenansicht



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.