



Sachverständigenbüro  
**Daniel Arfeller**  
Gutachter für  
Immobilienbewertung

Hofbergstraße 6,  
57629 Müschenbach

## Amtsgericht Dillenburg - Zweigstelle Herborn –

## 40 K 3/24

Objekt:	Grundstück, bebaut mit einem Einfamilienhaus
Lage:	Im Vogelsang 13, 35753 Greifenstein - Allendorf
Grundstücksbezeichnung:	Flur: 2 Flurstücke: 134
Grundstücksgröße:	873 m <sup>2</sup>
Baujahr:	ca. 1952-54
Derzeitige Nutzung:	unbewohnt
Garagen/Stellplätze:	Garage vorhanden
Wohnfläche:	rd. 69 m <sup>2</sup> Nutzfläche KG inkl. Garage; rd. 166 m <sup>2</sup> Wohnfläche EG+DG inkl. Wintergarten
Aufteilung:	KG: Garage mit Geräteraum, Heizung, 2 Kellerräume, Waschküche mit Öllager EG: Windf., WC, 2 Zimmer, Flur, Küche, Bad, Wintergarten DG: 4 Zimmer, Bad, Flur
Sachwert:	121.000 €
Ertragswert:	121.000 €
<b>Verkehrswert:</b>	<b>121.000 €</b>
Wertermittlungstichtag:	03.12.2024

### Baubeschreibung / Zustand:

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein mit einem Einfamilienhaus in Ortsrandlage von Greifenstein – Allendorf bebautes Grundstück.

Das unterkellerte, eineinhalbgeschossige Wohnhaus mit ausgebautem Dachgeschoss wurde ca. 1952-54 in Massivbauweise erstellt und 1980 mit einem Anbau erweitert. Das Gebäude wird über eine Ölzentralheizung (Bj. unklar, schätzungsweise Mitte der 1990er Jahre) beheizt. Der bauliche Zustand ist als nicht zufriedenstellen zu beurteilen. Begonnene Umbau- und Sanierungsarbeiten wurden nicht fachgerecht ausgeführt und nicht fertiggestellt. Das Gebäude ist in dem derzeitigen Zustand nicht bewohnbar. Es besteht insgesamt ein allgemeiner Modernisierungs-, Sanierungs- und Fertigstellungsbedarf. Insbesondere sind energetische Modernisierungsmaßnahmen erforderlich.

### Straßenansicht

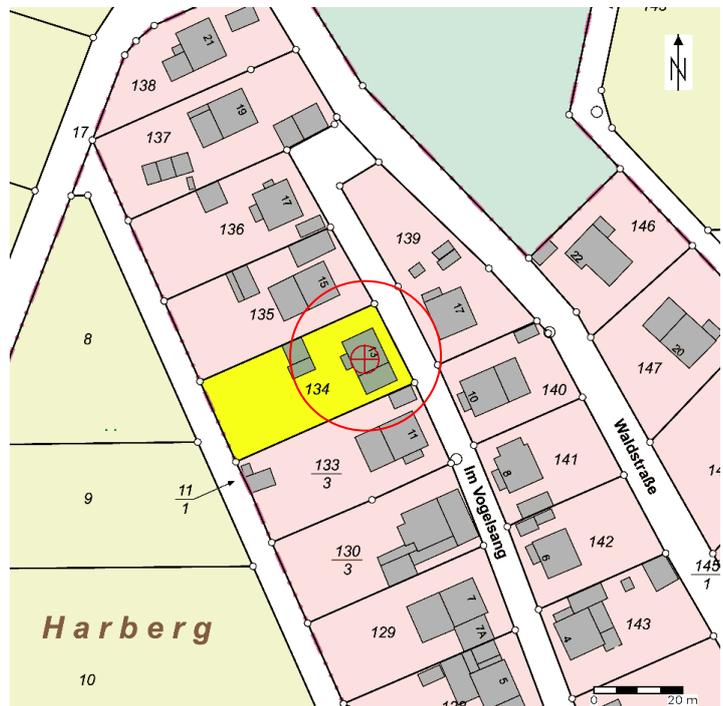


Rückansicht



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.