



Sachverständigenbüro
Daniel Arfeller
Gutachter für
Immobilienbewertung

Hofbergstraße 6,
57629 Müschenbach

Amtsgericht Dillenburg - Zweigstelle Herborn -

40 K 2/22

Objekt:	Grundstück, bebaut mit einem Wohnhaus, Grünland
Lage:	Schlinkenweg 31, 35745 Herborn – Guntersdorf
Grundstücksbezeichnung:	Flur: 2 Flurstücke: 130/2+130/3
Grundstücksgröße:	1.050 m ² insg.
Baujahr:	ca. 1924, Anbau ca. 1970
Derzeitige Nutzung:	unbewohnt
Garagen/Stellplätze:	nicht vorhanden
Wohnfläche:	ca. 215 m ² Wohnfläche EG-DG
Aufteilung:	EG: Wohnung mit 3 Zimmern, Flur, Küche, Bad; OG: Wohnung mit 3 Zimmern, Flur, Küche, Bad; DG: Wohnung mit 2 Zimmern, Küche, Du-Bad, Flur;
Sachwert:	145.000,00 € + 2.700,00 € (Grünland)
Ertragswert:	152.000,00 € + 2.700,00 € (Grünland)
Verkehrswert:	147.000,00 € + 2.700,00 € = 149.700,00 €
Wertermittlungstichtag:	16.02.2022

Baubeschreibung / Zustand:

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein mit einem Wohnhaus bebautes Grundstück im Außenbereich von Herborn - Guntersdorf.

Das unterkellerte, zweigeschossige Wohnhaus (drei Wohnungen, ehem. Mitarbeiterhaus der EAM) mit ausgebautem Dachgeschoss wurde ca. 1924 in Massivbauweise erstellt. Das Gebäude hat insgesamt 2 Einzelöfen (Pellets bzw. Holz), tlw. vorhandene Elektronachtspeicheröfen sind nicht mehr in Betrieb. Der bauliche Zustand ist in Anbetracht des Baujahres nicht zufriedenstellend. Modernisierungen wurden überwiegend in den 1970er und 1980er Jahren vorgenommen. Die Wohnungen haben einen entsprechend einfachen Ausstattungsstandard. Die besichtigten Räumlichkeiten sind mäßig gepflegt. Es besteht ein allgemeiner Modernisierungs-, Sanierungs- und Renovierungsbedarf.

Straßenansicht

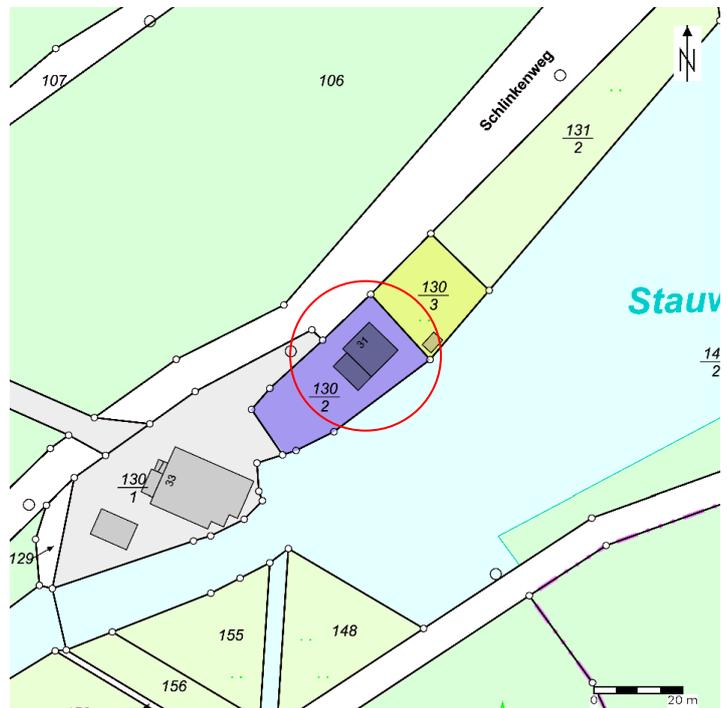


Rückansicht



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.