



Sachverständigenbüro
Daniel Arfeller
Gutachter für
Immobilienbewertung

Hofbergstraße 6,
57629 Müschenbach

Amtsgericht Dillenburg - Zweigstelle Herborn -

40 K 7/23

Objekt:	Grundstück, bebaut mit Einfamilienhaus mit Einliegerwhg.
Lage:	Weinbergstraße 2, 35745 Herborn – Uckersdorf
Grundstücksbezeichnung:	Flur: 5 Flurstücke: 592/3
Grundstücksgröße:	605 m ²
Baujahr:	ca. 1965
Derzeitige Nutzung:	unbewohnt
Garagen/Stellplätze:	Garage vorhanden
Wohnfläche:	ca. 248 m ² Wohnfläche EG – OG inkl. Terrassenanteil
Aufteilung:	KG: Abstellräume, Garage, Öllager, Heizung; EG: Einliegerwohnung: Wohnküche, 1 Zimmer, Diele, Bad; OG: Hauptwohnung: 4 Zimmer, Du-Bad, Bad, Flur, Terrassen- senvorbereitung
Sachwert:	193.000,00 €
Ertragswert:	182.000,00 €
Verkehrswert:	190.000,00 €
Wertermittlungstichtag:	10.08.2023

Baubeschreibung / Zustand:

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein mit einem Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung bebautes Grundstück in Ortskernlage von Herborn - Uckersdorf. Das teilunterkellerte, zweigeschossige Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung wurde ca. 1965 in Massivbauweise erstellt und zuvor als Gastwirtschaft genutzt. Das Gebäude wird über eine Ölzentralheizung beheizt (Heizkörper tlw. noch nicht angeschlossen). Der bauliche Zustand ist nicht zufriedenstellend. Es wurden zwar umfangreiche Modernisierungen vorgenommen, diese wurden jedoch überwiegend mangelhaft ausgeführt bzw. nicht fertiggestellt. Insgesamt hat die vorhandene Ausstattung einen durchschnittlichen Standard. Es sind allgemeine Mängelbeseitigungs-, Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen erforderlich.

Straßeneckansicht

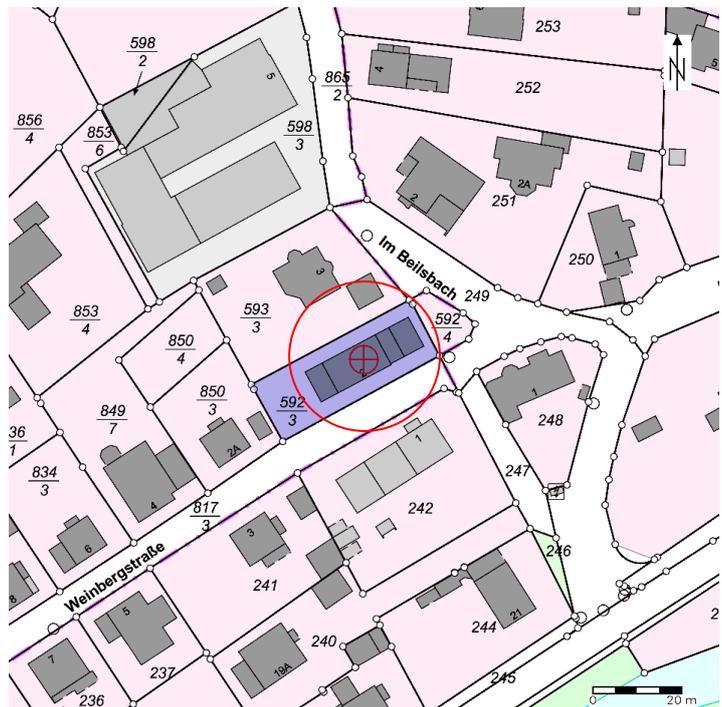


Straßenansicht



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.