



Sachverständigenbüro
Daniel Arfeller
Gutachter für
Immobilienbewertung

Hofbergstraße 6,
57629 Müschenbach

Amtsgericht Dillenburg - Zweigstelle Herborn -

40 K 25/22

Objekt:	Grundstück, bebaut mit Arztpraxis
Lage:	Westerwaldstraße 44, 35753 Greifenstein - Beilstein
Grundstücksbezeichnung:	Flur: 2 Flurstücke: 149
Grundstücksgröße:	1.069 m ²
Baujahr:	ca. 2008/9
Derzeitige Nutzung:	ungenutzt
Garagen/Stellplätze:	4 Garagenplätze und ca. 8 Stellplätze vorhanden
Nutzfläche:	rd. 354 m ² Nutzfläche EG; rd. 166 m ² Nutzfläche OG inklusive Terrassenanteil; rd. 54 m ² Nutzfläche Garage OG
Aufteilung:	EG: Wartezimmer, Flurbereich, Nebenraum, WC-Damen, WC-Herren, WC-Behinderte, 3 Sprechzimmer, Notaufnahme, 5 Behandlungszimmer, Archiv, Labor, Du-Bad; OG: Eingang, Sozialraum, Küche, Abstellraum, Zimmer, Seminarraum, Flur, Dachterrasse
Sachwert:	503.000,00 €
Ertragswert:	495.000,00 €
Verkehrswert:	498.000,00 €
Wertermittlungsstichtag:	12.01.2023

Baubeschreibung / Zustand:

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein mit einer Arztpraxis bebautes Grundstück in Ortsrandlage von Greifenstein - Beilstein.

Das nicht unterkellerte, ein- bis zweigeschossige Gebäude mit integrierter Garage wurde ca. 2008/9 in Massivbauweise erstellt und wurde als Arztpraxis bis zum 01.07.2022 genutzt. Das Gebäude wird über eine Ölzentralheizung im angebauten Nachbargebäude beheizt. Der bauliche Zustand ist baujahresentsprechend als gut zu bezeichnen. Die Ausstattung hat einen überwiegend mittleren Standard. Die Räumlichkeiten sind normal gepflegt. **Zur nachbarunabhängigen Versorgung sind eine Heizung, sowie Strom- und Wasseranschlüsse herzustellen.**

Straßenansicht Garage und oberer Eingangsbereich



Ansicht Seminarraum Obergeschoss

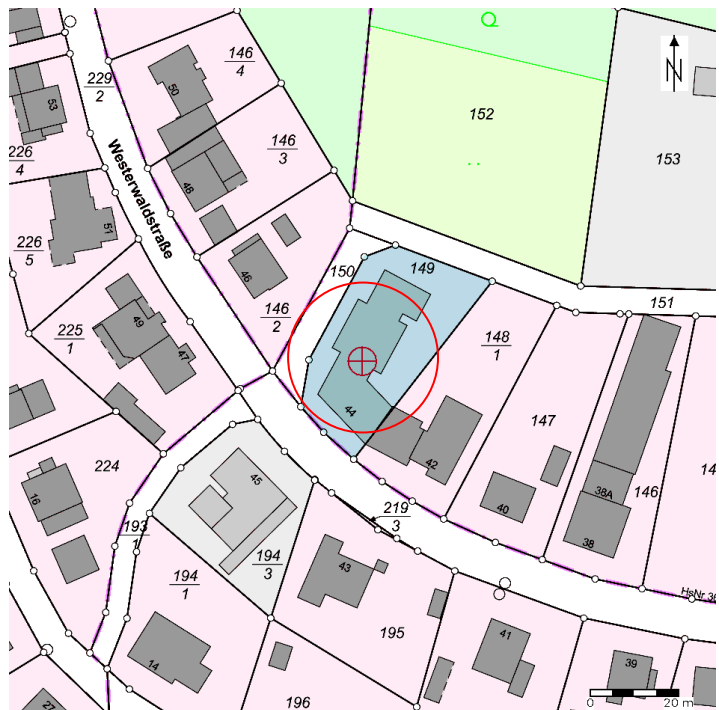


Straßenansicht



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.