



Sachverständigenbüro
Daniel Arfeller
Gutachter für
Immobilienbewertung

Hofbergstraße 6,
57629 Müschenbach

Amtsgericht Dillenburg - Zweigstelle Herborn –

40 K 17/24

Objekt:	Grundstück, bebaut mit Wohnhaus
Lage:	Walther-Rathenau-Straße 33, 35745 Herborn
Grundstücksbezeichnung:	Flur: 19 Flurstücke: 246/28
Grundstücksgröße:	185 m ²
Baujahr:	ca. 1910 (geschätzt)
Derzeitige Nutzung:	unbewohnt
Garagen/Stellplätze:	Stellplatz vorhanden
Wohnfläche:	ca. 191 m ² Wohnfläche EG - DG
Aufteilung:	EG: gemäß Plänen: TH (Diele), 3 Zimmer, Küche, WC, VK OG: TH, 3 Zimmer, Küche, WC, Vorratskammer; DG: TH, 1 Zimmer, Kammer, Speicher (Ausbau unterstellt)
Sachwert:	223.000 €
Ertragswert:	207.000 €
Verkehrswert:	218.000 €
Wertermittlungsstichtag:	05.09.2024

Baubeschreibung / Zustand:

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein mit einem Wohnhaus bebautes Grundstück in zentraler Lage von Herborn.

Das einseitig angebaute, unterkellerte, zweigeschossige Wohnhaus (sog. Stadthaus) mit offenbar ausgebautem Dachgeschoss wurde schätzungsweise ca. 1910 oder früher in Massivbauweise erstellt. Eine Allgemeinbeurteilung ist wegen fehlender Innenbesichtigung nicht möglich. Äußerlich erscheint das Gebäude normal unterhalten. Es wird von einer einfachen, vor geraumer Zeit teilmodernisierten Ausstattung ausgegangen. Es werden normal gepflegte Räumlichkeiten und ein allgemeiner Sanierungs- und Modernisierungsbedarf unterstellt. Aufgrund der Bauschuttalagerungen kann davon ausgegangen werden, dass Baumaßnahmen im Innenbereich stattgefunden haben oder angefangen wurden.

Straßenansicht

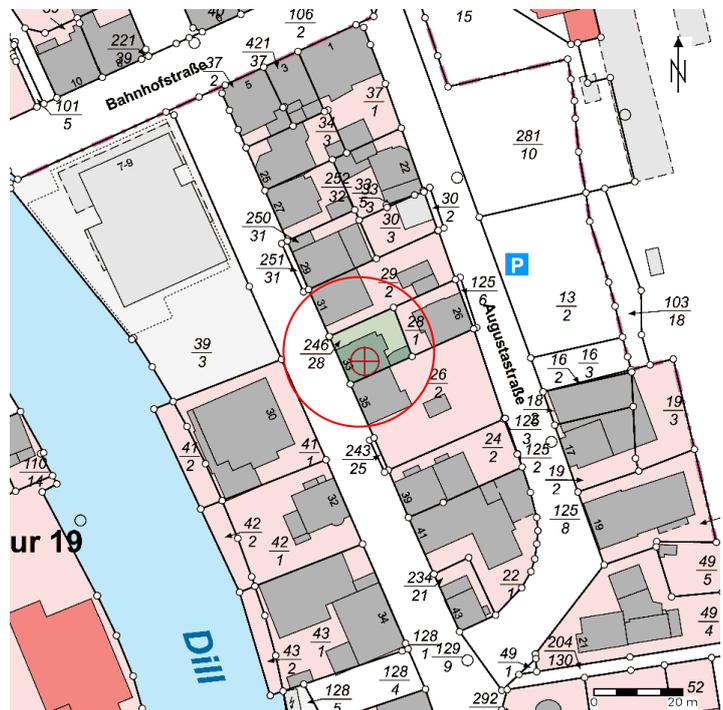


hinterer Grundstücksbereich



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.