



Objekt	Biedenkopf Flur 1, Flurstück 2054/2
Wertermittlungstichtag	03. Dezember 2024
Baujahr des Gebäudes / fiktives Baujahr	vor 1900
Restnutzungsdauer	0 Jahre
Wohnlich nutzbare Fläche	vermutlich 110 bis 120 m ²
Grundstücksfläche Flur 1, Flurstück 2054/2	116 m ²
Bodenwert (absolut) erschließungsbeitragsfrei	9.500 €
Sachwert des Wohnhauses (alterswertgemindert)	0 €
Sachwert der Nebengebäude	0 €
Sachwert der baulichen Außenanlagen	0 €
Sachwertfaktor	1,00
Vorläufiger Sachwert	9.500 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	4.843 €
Verkehrswert	14.500 €

Der Verkehrswert, wie er in § 194 des Baugesetzbuchs normiert ist, wird im Allgemeinen als der Preis angesehen, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Merkmale zu erzielen wäre. Insofern handelt es sich bei dem Verkehrswert um die Prognose des wahrscheinlichsten Preises.

Der Verkehrswert ist nach dem äußeren Eindruck ermittelt worden. Der Wert gilt für das geräumte und besenreine Objekt.



Lage

Lage der Stadt

Biedenkopf liegt im Landkreis Marburg- Biedenkopf, dieser gehört zum Regierungsbezirk Gießen und liegt in Mittelhessen. Die Stadt Biedenkopf hat zusammen mit ihren 8 Stadtteilen ungefähr 14.200 Einwohner.

Entfernungen

- nach Marburg 27 km
- nach Gießen 50 km
- nach Frankfurt 120 km
- nach Wiesbaden 150 km
- nach Kassel 110 km

Verkehrsanbindung

- Autobahnanschlussstelle Dillenburg (A 45) ca. 35 km entfernt
- Autobahnanschlussstelle Lollar (A 480) ca. 40 km entfernt
- Bahnhof in Biedenkopf ca. 600 m entfernt
- Bahnhof in Marburg ca. 27 km entfernt

Infrastruktur

Der öffentliche Nahverkehr wird über ein Netz von Busverbindungen und der naheliegenden Bahnstrecke gewährleistet.

In der ehemaligen Kreisstadt und dem heutigen Mittelzentrum Biedenkopf befinden sich mehrere Kindergärten, Grund- Haupt- und Realschulen und ein Gymnasium. Arztpraxen, Apotheken und das Krankenhaus entsprechen dem Niveau eines Mittelzentrums.

Einkaufsmöglichkeiten in der Altstadt, aber auch in stadtnahen Einkaufszentren runden das Angebot ab.

Größere Industriegebiete befinden sich überwiegend am südlichen Stadtrand und weitergehend in den anschließenden Orten entlang des Lahntales.

Der Hausberg von Biedenkopfs, die Sackpfeife (674 m), ist die höchste Erhebung im Landkreis Marburg- Biedenkopf, mit Rundblick übers Rheinische Schiefergebirge und das Marburger Bergland.

Die Altstadt besticht besonders durch ihre engen Gassen mit alten Fachwerkhäusern und dem Schlossberg. In den umliegenden Ortschaften sind ebenfalls gut erhaltene Fachwerkhöfe zu finden.

Auch für kulturell Interessierte hat Biedenkopf einiges zu bieten:

Im Scharthenhof in Eckelshausen finden regelmäßig klassische Kammermusik - Vorführungen statt. Im Landgrafenschloss finden ebenfalls Musikvorführungen statt, sowie Kunstausstellungen beispielweise im Rathaus.

Nähere Umgebung

In der näheren Umgebung befinden sich entlang der Mittelgasse, der Untergasse und der Hintergasse überwiegend zweigeschossige Wohnhäuser in offener, jedoch enger Innenstadtbauung, wie sie für die Altstadt von Biedenkopf üblich ist. Die evangelische Kirche und das ehemalige Rathaus der Stadt Biedenkopf sind in unmittelbarer Nähe.

Grundstücksform

Das Flurstück 2054/2 hat eine nahezu regelmäßige Rechteckform und entspricht in seiner Form und Lage der üblichen Struktur der Grundstücke in der Altstadt von Biedenkopf. Grenzabstände zu den Nachbargrundstücken sind nicht eingehalten, zwischen den Gebäuden sind schmale „Traufgassen“ vorhanden, die kaum oder nicht begehbar sind.

Die Traufen stoßen häufig aneinander, so dass die Dachflächen von zwei Gebäuden mit einer Dachrinne gemeinsam entwässert werden.



- Topografie** Das Bewertungsobjekt liegt an einem steilen Südhang in unmittelbarer Nähe zur Stadtkirche und dem im Jahr 1732 errichteten alten Rathaus. Der Bereich ist fußläufig nur über steile Wege an die in der Stadt vorhandene Infrastruktur angeschlossen.
- Die verkehrliche Erschließung ist ebenfalls nur über schmale Altstadtgassen z. B. die Hintergasse, die in die Stadtgasse übergeht, gewährleistet.
- Immissionen** Das Bewertungsobjekt liegt innerhalb des Altstadtgebietes jedoch außerhalb der Geschäftslage. Hintergasse und Stadtgasse sind sehr schmale Zubringerstraßen in das umliegende Wohngebiet. Der Begegnungsverkehr ist nur eingeschränkt möglich, jedoch erlaubt. Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung waren die Immissionen, die von dieser Straße ausgehen, gering störend.
- Von der an Biedenkopf vorbeiführenden Bundesstraße 62 und von der gering frequentierten Bahnlinie gehen keine Störungen aus.
- Parkplätze** Stellplätze für die Bewohner sind auf dem Grundstück selbst nicht vorhanden. Das Parken für Besucher im öffentlichen Bereich ist in diesem Teilbereich aufgrund der mangelnden Breite der Straßen kaum möglich.
- Lagebeurteilung** Innerhalb der Stadt Biedenkopf hat dieses Gebiet aufgrund seiner Lage mit einem Bodenrichtwert von 75 €/m² an einem Südhang mit offener aber sehr enger Nachbarbebauung und geringer Begrünung **eine mäßige Wohnlage**. Wohngebiete mit Südhangelage in der Kernstadt von Biedenkopf werden in der Bodenrichtwertkarte mit deutlich höherem Wert (105 €/m²) ausgewiesen.
- Lagebeurteilung** Das Grundstück weist im Wesentlichen folgende Lagekriterien auf:
- mäßige Wohnlage in der Altstadt von Biedenkopf
 - fußläufige Erreichbarkeit der Innenstadt
 - mittlere Erreichbarkeit der nächsten Städte
 - mittlere Verkehrsanbindung an die Hauptverkehrsadern
 - starke Hangneigung Richtung Süden
 - geringe Belastungen durch Immissionen
 - gute Besonnungslage nach Süden
 - mäßige Begrünungslage
 - gute Aussichtslage

Bauliche Anlagen

Vorbemerkung

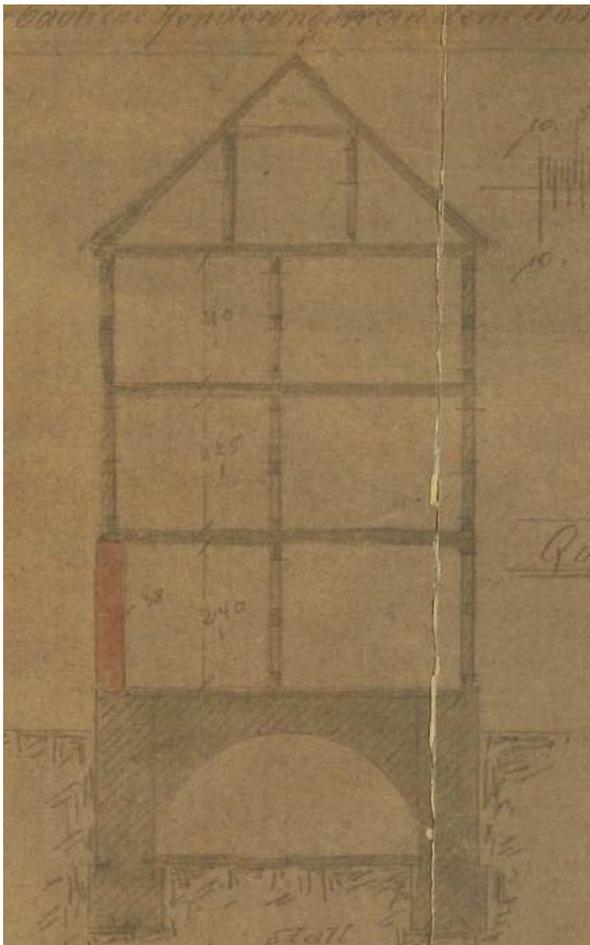
Die nachfolgenden Angaben beziehen sich auf vermutete Ausstattungsmerkmale. Da keine Innenbesichtigung durchgeführt werden konnte, können Teilbereiche hiervon abweichend ausgeführt sein. Beschreibungen der nicht sichtbaren Bauteile beruhen auf vorliegenden Unterlagen oder Annahmen.

Baujahr

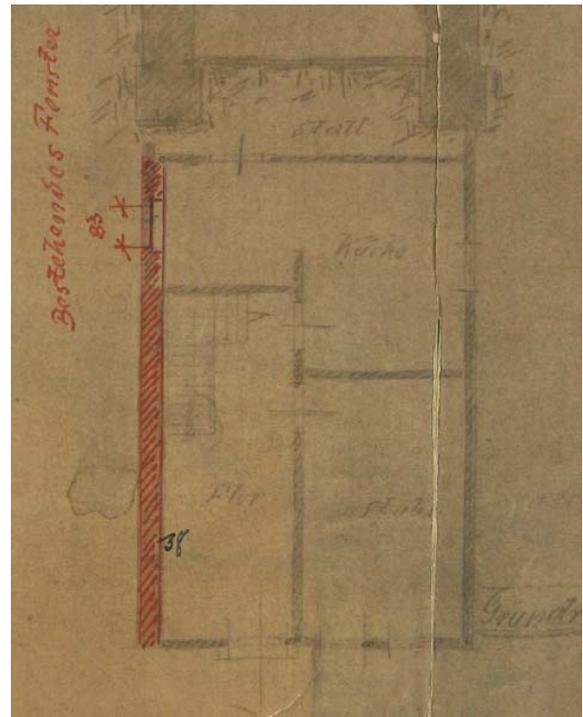
Das **Wohnhaus** wurde vermutlich **weit vor dem Jahr 1900** errichtet, vermutlich nach dem letzten Stadtbrand im Jahr 1717, in einer Zeit also in der auch das gegenüberliegende alte Rathaus errichtet wurde.

Im Jahr 1904 wurde der Bau einer Abortanlage beantragt, aus dem Jahr 1928 liegt ein Baugesuch für den Einbau eines Fensters und der Erneuerung von Teilen der westlichen Außenwand vor.

Im Jahr 1931 wurde der Einbau eines Kamins genehmigt.



Schnitt



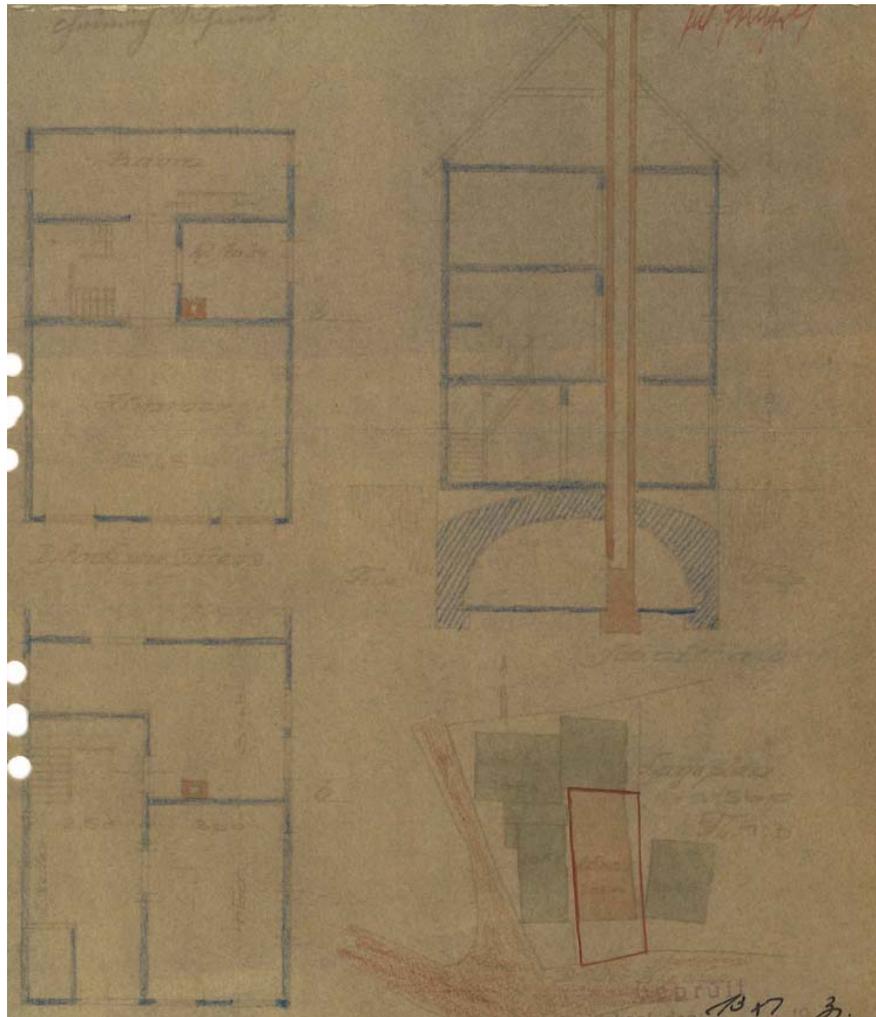
Grundriss Erdgeschoss

Abmessungen ca. 6,20 m * 10,00 m

Bauweise des Wohnhauses

- dreigeschossiges Wohnhaus überwiegend in Fachwerkbauweise
- das Haus ist vermutlich talseits mit einem Gewölbe unterkellert.
- Dachgeschoss vermutlich nicht ausgebaut
- Satteldach in Holzkonstruktion
- Dacheindeckung mit Biberschwanzziegeln
- Außenverkleidung des Giebels an der Südseite mit Naturschiefer
- Außenverkleidung Ostseite im Erdgeschoss Fliesen, sonst Kunstschiefer
- Außenverkleidung des Giebels an der Nordseite mit Kunstschiefer
- Außenverkleidung Westseite in den Obergeschossen Naturschiefer Erdgeschoss soweit einsehbar Mauerwerk überwiegend unverkleidet
- Laut Zeichnung Gewölbedecke über dem Kellergeschoss
- Vermutlich Holzbalkendecken über dem Erd- und den Obergeschossen
- Oberste Geschossdecke zum Dachboden hin vermutlich nicht gedämmt
- Kunststofffenster mit Doppelverglasung Baujahr vermutlich überwiegend vor 1990 in den Wohngeschossen
- Vorbaurollläden in den Wohngeschossen
- Hauseingangstür in Holz älterer Bauart
- Vermutlich Holztreppen zu den Ober- und Dachgeschossen
- Kein Hinweis auf Zentralheizung bzw. zentr. Warmwasserversorgung
- separater Eingang in das Kellergeschoss (Gewölbekeller)

Einbau eines Kamins im Jahr 1931



**Brutto- Grundfläche des Wohngebäudes**

Die Brutto- Grundfläche ist die Summe der Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks. Sie ist die Grundlage für die Ermittlung der Normalherstellungskosten, die an späterer Stelle durchgeführt wird. Die Brutto-Grundfläche des Wohngebäudes ist aus der Liegenschaftskarte gemessen und mit den eingefügten Plänen verglichen.

Kellergeschoss: (Näherung mit Eingangspodest)	58,8 m ²
Erdgeschoss, 1. und 2. Obergeschoss 3* 58,8 m ²	176,4 m ²
Dachgeschoss:	<u>58,8 m²</u>

Brutto- Geschossfläche Wohnhaus: 294 m²

Aufteilung und wohnlich nutzbare Fläche

Aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung ist die Angabe der Wohnfläche nur überschläglich aus Kennzahlen möglich. Erfahrungsgemäß kann bei einer Brutto- Grundfläche von 58,8 m² von einer Wohnfläche von rund 45 m² je Geschoss ausgegangen werden, wobei zu berücksichtigen ist, dass die Räume im Erdgeschoss an der Nordseite geschosshoch in die Erde eingelassen sind, so dass hier vermutlich nur rund 25 m² Wohnfläche vorhanden sind.

Die Gesamtwohnfläche des Hauses liegt **zwischen 110 m² und 120 m².**