

Dipl.- Ing. Harald Höchst

Sachverständiger für Immobilienbewertung

Oberdorfstraße 13
35579 Wetzlar

Amtsgericht Wetzlar

Gerichtsaktenzeichen: 91 K 3/25

Vorbemerkung:

Eine Innenbesichtigung der Gebäude sowie eine vollständige Besichtigung des Grundstücks konnte nicht stattfinden.

Objekt:

Wohnhaus (vermutlich bestehend aus 2 aneinandergebaute Einfamilienhäusern)

Lage:

Stegwiese 3 in 35630 Ehringshausen

Grundstücksbezeichnung:

Gemarkung Ehringshausen, Flur 10, Flurstücke 19/9, 29, 30 und 31

Größe:

insgesamt 641 m²

Baujahr:

unbekannt

Tatsächliche Nutzung:

Wohnzwecke

Garagen bzw. Stellplätze:

mindestens 3 Kfz-Stellplätze im Hof möglich

Wohnfläche:

insgesamt **ca. 220 m²**

Verkehrswert:

186.000 €

Der Wert enthält einen Sicherheitsabschlag wegen fehlender Innenbesichtigung der Gebäude in Höhe von 30 % des vorläufigen Sachwertes der Gebäude (Abschlag = 56.900 €.)

Baubeschreibung/Zustand:

Wohnhaus 1:

Baujahr unbekannt (geschätzt um 1900)

Das Wohnhaus 1 besteht aus den Gebäuden 1 und 2 (Gebäudebezeichnungen siehe Auszug aus der Liegenschaftskarte). Das Gebäude 2 wurde ca. 1956 aufgestockt und zu Wohnzwecken ausgebaut.

Das Wohnhaus 1 ist ein an Wohnhaus 2 angebautes, zweigeschossiges Gebäude in Fachwerk- oder Mischbauweise; das Gebäude 1 ist vermutlich unterkellert; nicht ausgebautes Dachgeschoss; Satteldach mit Schiefereindeckung; Außenwände verputzt und gestrichen; Fenster mit nicht mehr zeitgemäßem Wärmeschutz; Rollläden überwiegend vorhanden.

Von außen sind Putzschäden am Sockel erkennbar.

Wohnhaus 2:

Baujahr unbekannt (geschätzt um 1900)

Das Wohnhaus 2 besteht aus den Gebäuden 3 und 4 (Gebäudebezeichnungen siehe Auszug aus der Liegenschaftskarte)

Bei dem Gebäude 3 handelt es sich vermutlich um ein nachträglich zu Wohnzwecken ausgebautes Scheunengebäude. Es liegen Anhaltspunkte vor, wonach der Ausbau um 1960 erfolgt sein könnte. Das Gebäude 3 ist ein an Wohnhaus 1 angebautes, zweigeschossiges Gebäude (vermutlich in Mischbauweise) mit nicht ausgebautem Dachgeschoss; nicht unterkellert; Satteldach mit Schiefer-

bzw. Dachziegeleideckung; Außenwände verputzt, teilweise auch verschiefert; Fenster mit nicht mehr zeitgemäßem Wärmeschutz; Rollläden überwiegend vorhanden. Ein Balkon ist auf der Südseite vorhanden.

Bei dem Gebäude 4 handelt es sich um ein nachträglich als Garage genehmigtes Gebäude in Massivbauweise mit Dachterrasse; Baujahr ca. 1975

Zustand der Gebäude:

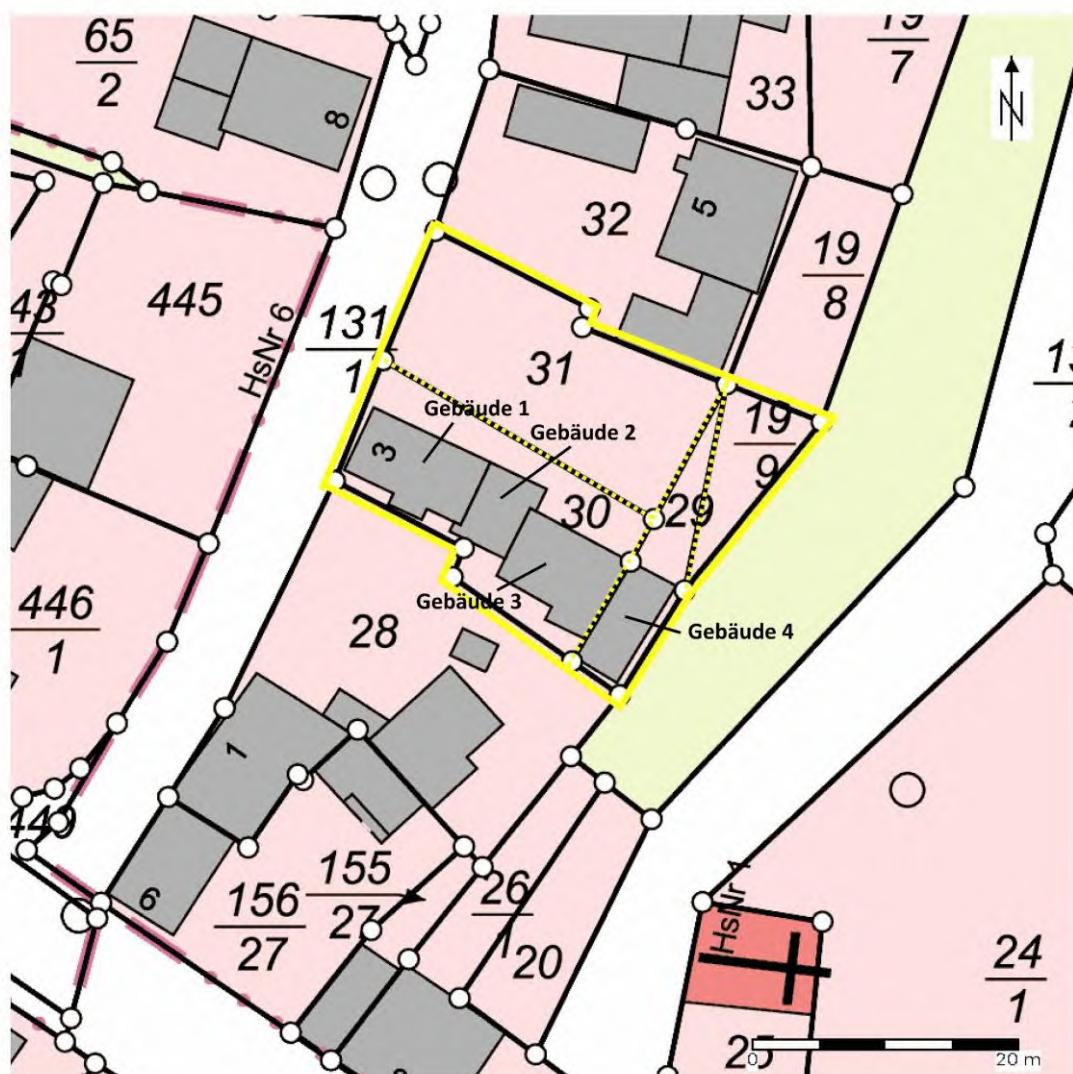
Wohnhaus 1 und 2 befinden sich, soweit von außen erkennbar, insgesamt in einem dem Alter entsprechend noch befriedigenden Zustand.

Außenanlagen:

Soweit einsehbar: Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Hofbefestigung, Einfriedung (Zaun, Hoftor und -tür)

Angaben zum Bewertungsobjekt:

Postleitzahl: 35630
Ort: Ehringshausen
Straße: Stegwiese
Hausnummer: 3



Liegenschaftskarte mit Kennzeichnung des Bewertungsobjektes (GELB umrandet)

Angaben zum Bewertungsobjekt:

Postleitzahl: 35630
Ort: Ehringshausen
Straße: Stegwiese
Hausnummer: 3

**Auszug aus dem Stadtplan mit Kennzeichnung des Bewertungsobjektes (rotes Fadenkreuz)****Südwestansicht des Bewertungsobjektes**