Dipl.-Bauingenieur

Jens Maurer

EXPOSÉ zum Verkehrswert-Gutachten

Aktenzeichen: 91 K 5/26 Amtsgericht Wetzlar









in der Sache:

Hof- und Gebäudefläche
Unter dem Nußbaum 16

35578 Wetzlar

Der Verkehrswert des Eigentums wurde zum Stichtag 28.04.2026 ermittelt mit

429.000,00 €

in Worten: vierhundertneunundzwanzigtausend Euro

- Grundbuch von Wetzlar, Blatt 9732 des AG Wetzlar

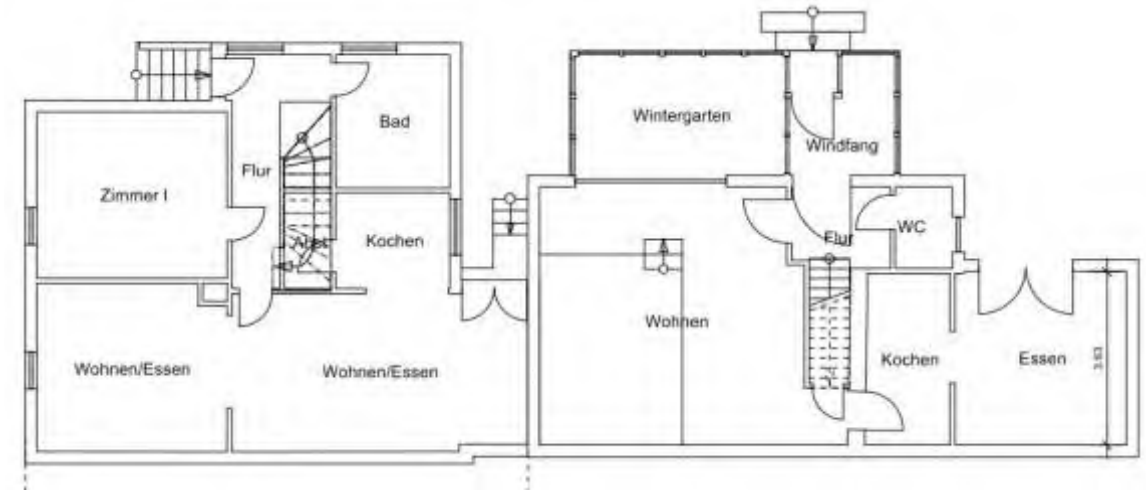
- lfd. Nr. 1, Gemarkung Wetzlar, Flur 37, Flurstück 83/16, Flächengehalt 490 m²

- Gesamtobjekt bestehend aus Doppelhaushälfte (Vorderhaus), sowie einem dahinterliegenden, weiteren Wohnhaus (Hinterhaus) mit Anbau, Garage, Wintergarten, zwei Wohneinheiten, Vorderhaus KG, EG, ausgebautes DG und Spitzboden, Satteldach, Hinterhaus EG, ausgebautes DG und Spitzboden, Pultdach, Anbau 1-geschossig, Garage Platz für einen PKW, Wohnfläche Wohneinheit I (Vorderhaus) ca. 90 m², Wohneinheit II (Hinterhaus) ca. 134 m². Außenanlage angelegt. Garage für ein PKW, Vorderhaus leerstehend, Hinterhaus durch Eigentümer bewohnt.

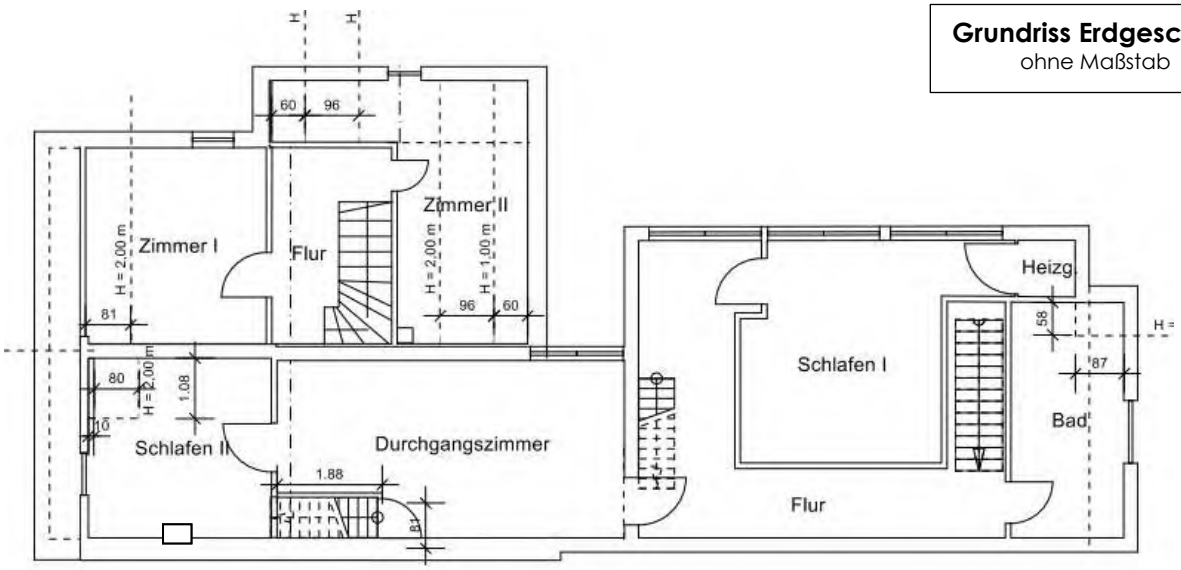
- gemäß Angabe, ursprüngliches Wohnhaus Baujahr 1923, weitere Gebäude nicht bekannt, alle massive Mauerwerksbauweise, solide, ältere Bauweise, ohne nachtägliche, sichtbare energetische Maßnahmen, Gesamtkonstruktionen sichtbar in die Jahre gekommen, Vorderhaus verschieferte Fassade, Schindeleindeckung, Hinterhaus, Anbau verputzt, Wellbetonfaserplatteneindeckung, bzw. Flachdach, Wintergarten, Freisitz Holzkonstruktionen, 2015 Kernsanierung Innenbereich inkl. Elektrik, Wasserleitungen, Fenster Kunststoff 3-fach Isolierverglasung, elektr. Rollläden, Insektenschutz, je Wohneinheit Gastherme, Erdgasanschluss, Hinterhaus elektr. Durchlauferhitzer, Kaminofen, Innenausstattung komplett nutzbar/voll funktional, nur wenige, sichtbare Mängel, Außenanlage zweckmäßig, Wege Hof Betonpflaster, Einfriedung, Grünfläche und Bepflanzungen vorhanden.

- Lage in ruhigem, älteren Wohngebiet von Büblingshausen, Stadtteil von Wetzlar, gut erreichbar, nur Anliegerverkehr, ruhige Lage, Parkmöglichkeiten im öffentlichen Bereich, gute Infrastruktur, gute Verkehrsanbindung, Grundstück annähernd rechteckig geschnitten, eben gelegen, Grundstück voll erschlossen, B-Plan, keine Eintragungen in Baulastenverzeichnis, keine Eintragung Altflächendatei, kein Denkmalschutz.

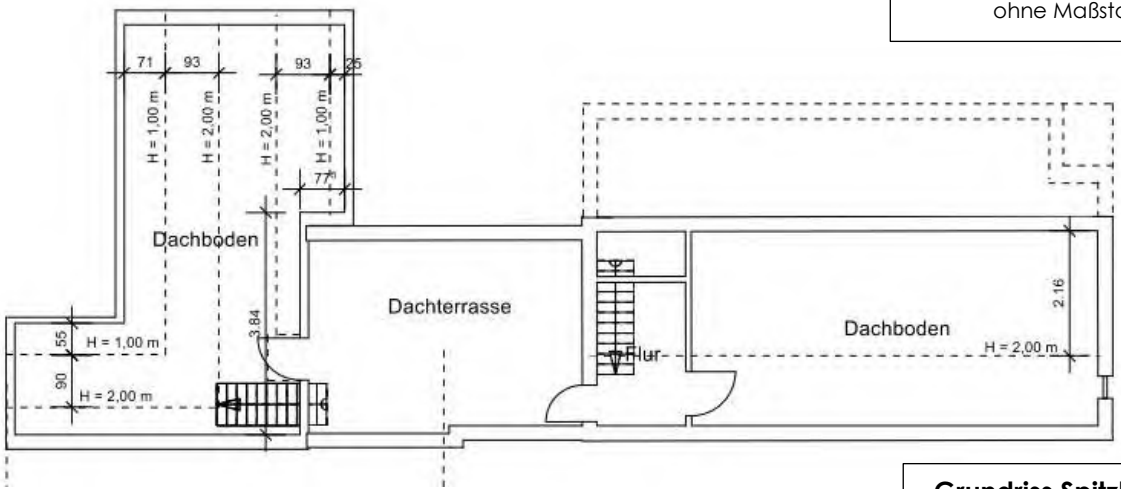
Ingenieurbüro für Bauwesen - Dipl.-Ing. Jens Maurer – Bergwiesenstr.1 – 35325 Mücke
Tel. 06400-200689 – Fax 06400-200691 – Mobil 0172-2710235 – info@maurer-baugutachten.de
www.maurer-baugutachten.de



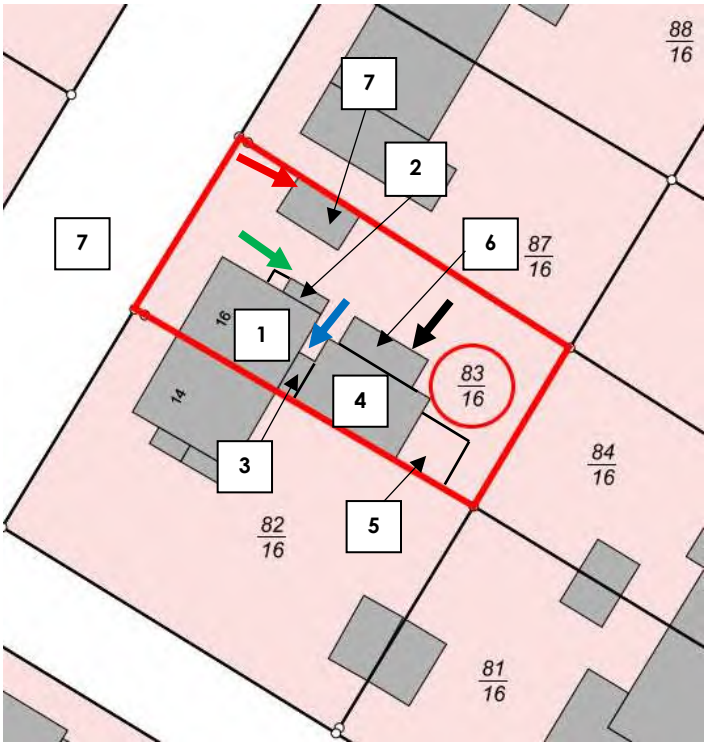
Grundriss Erdgeschoss
ohne Maßstab



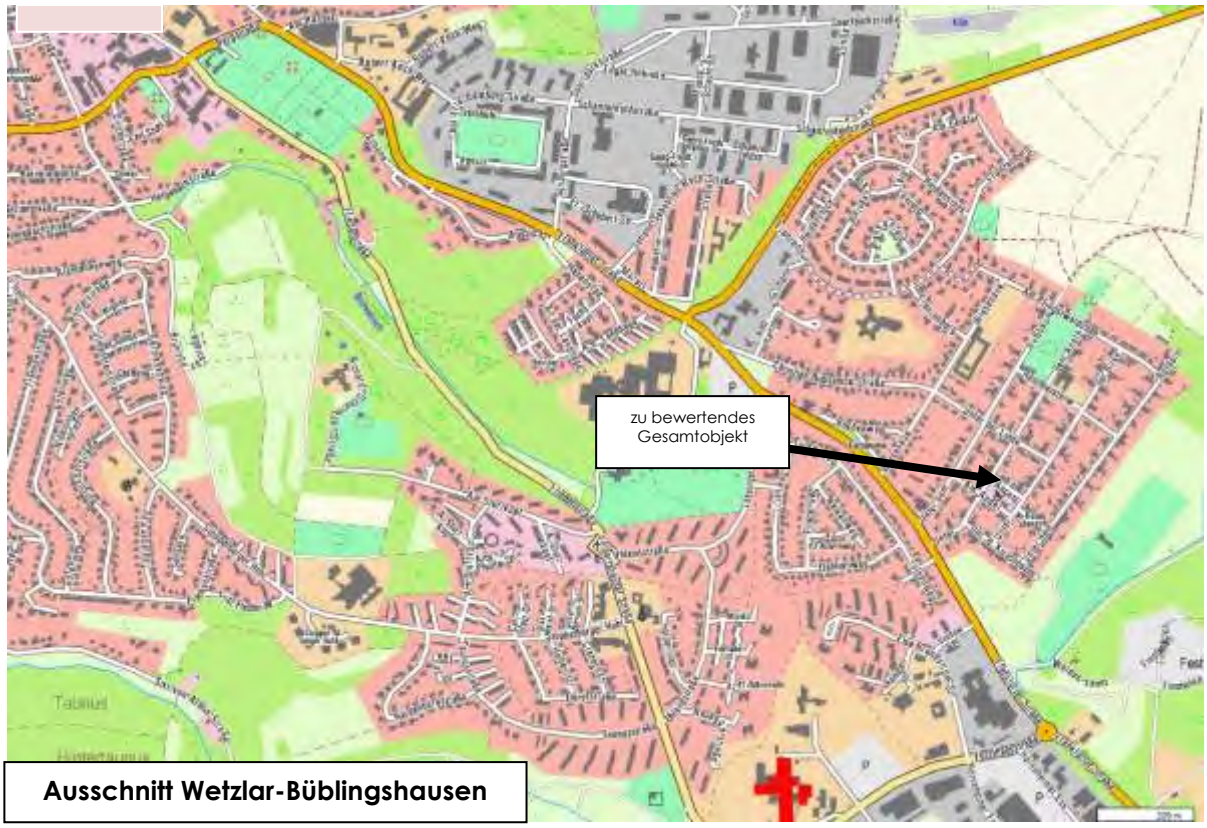
Grundriss Dachgeschoss
ohne Maßstab



Grundriss Spitzboden
ohne Maßstab



1	Wohnhaus I
2	Vorbau
3	Zwischenbau
4	Wohnhaus II
5	Anbau
6	Wintergarten
7	Garage
8	Zufahrt „Unter dem Nußbaum“
→	Zugang EG Wohneinheit I
→	Zugang EG Wohneinheit II
→	Zufahrt Garage
→	Zugang Keller



Ausschnitt Wetzlar-Büblingshausen