

EXPOSÉ zum Verkehrswert-Gutachten

Aktenzeichen: 91 K 17/25 Amtsgericht Wetzlar



in der Sache:

**150/1.000 MEA an
Hof- und Gebäudefläche
Falltorstraße 25, 27a**

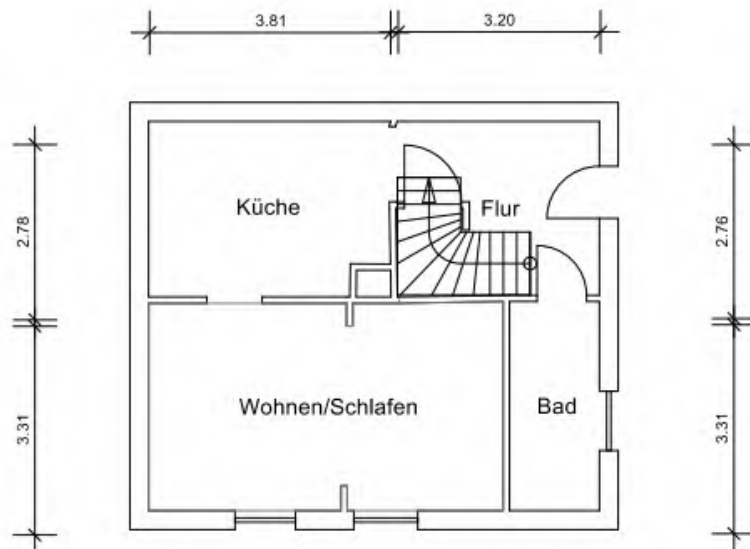
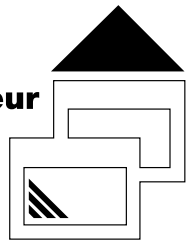
35586 Wetzlar-Hermannstein

**Der Verkehrswert des Eigentums wurde
zum Stichtag 24.09.2025 ermittelt mit**

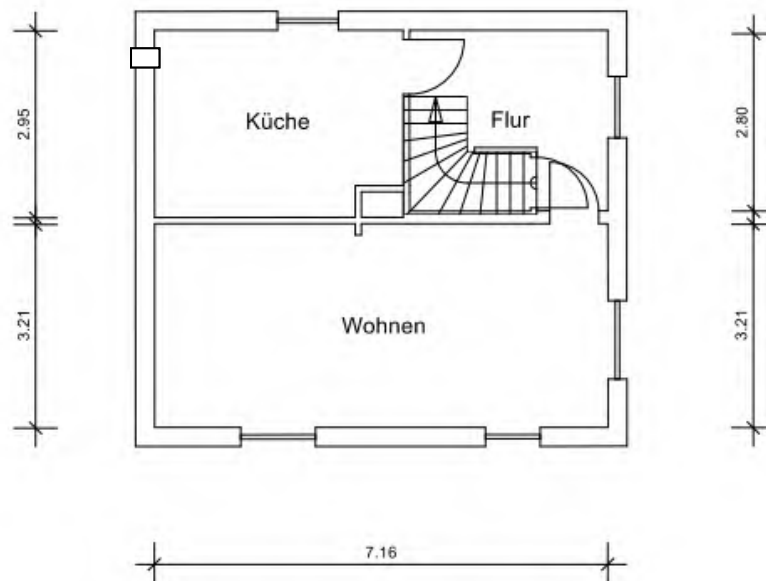
63.000,00 €

in Worten: dreiundsechzigtausend Euro

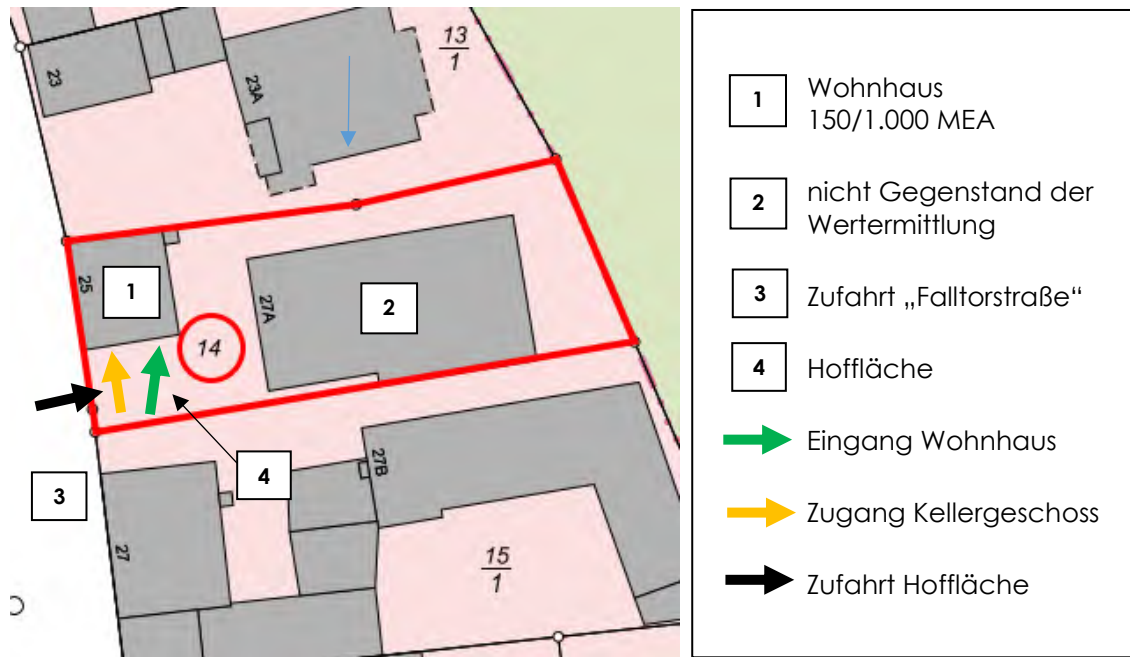
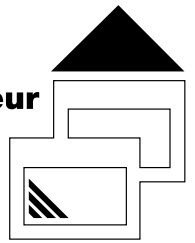
- Wohnungsgrundbuch von Hermannstein, Blatt 2313 des Amtsgerichtes Wetzlar
- lfd. Nr. 1, 150/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Hermannstein, Flur 12, Flurstück 14, Flächengehalt 556 m², verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichneten Wohnung im Erdgeschoss und Obergeschoss sowie den nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumlichkeiten im Kellergeschoss und Dachgeschoss, im Teilungsplan ebenfalls mit Nr. 1 bezeichnet, sowie dem Sondernutzungsrecht an den gesamten Gebäudeteilen des Hauses Nr. 1, an denen gemeinschaftliches Eigentum besteht.
- MEA Nr. 1 bestehend aus einem freistehenden Wohnhaus (KG, EG, OG, nicht ausgeb. DG) zur Straße hin und seitlich auf Grundstücksgrenze, Satteldach, Wohnfläche EG + OG ca. 81 m², DG einfach nutzbar, KG ebenerdig zugänglich, niedrige Höhe, rein Nutzfläche, anteilige Außenanlage nur befestigte Hof- und Zugangsfläche.
- Baujahr ca. 1910, massive Bauweise, KG Bruchstein, Rest Klinkermauerwerk, keine energetischen Maßnahmen, Gesamtkonstruktion deutlich nicht mehr zeitgemäß und vieles im ursprünglichen Zustand, sehr deutlich in die Jahre gekommen, Satteldach Holzkonstruktion, wahrscheinlich Schindelplatten-eindeckung (nicht genau erkennbar), Holzfenster mit Einfachverglasung, keine Heizung, Innenausstattung sehr einfach, nicht nutzbarer Zustand durch langen Leerstand, muss ent-rümpelt werden, Sanitärausstattung einfach wie auch Elektrik, keine Funktionsprüfung möglich, mit Folgeschäden wegen Leerstand ist zu rechnen. Außenanlage nur Betonpflaster.
- Lage im alten Ortskern von Hermannstein, ruhiges, altes Wohngebiet, dörflicher Charakter, durchschnittlich erreichbar, nur Anliegerverkehr, ruhige Lage, Parkmöglichkeiten im öffentlichen Bereich, insgesamt gute Infrastruktur und Verkehrs-anbindung, Gesamtgrundstück trapezförmig, leichte Hang-lage, insgesamt aber alles gut nutzbar, Grundstück voll er-schlossen, kein B-Plan, §34, keine Eintragungen in Baulasten-verzeichnis, keine Eintragung Altflächendatei, kein Denkmal-schutz.



-Grundriss Erdgeschoss-
ohne Maßstab



-Grundriss Obergeschoss-
ohne Maßstab



Der zu bewertende Miteigentumsanteil liegt am südöstlichen Rand von Hermannstein, einem Stadtteil von Wetzlar. Hermannstein mit seinen ca. 4.200 Einwohnern liegt zwischen ABlar im Nordwesten und der Wetzlarer Kernstadt mit dem Stadtbezirk Niedergirmes im Südosten. Insgesamt kann die Infrastruktur in Hermannstein als gut bezeichnet werden, aufgrund der unmittelbaren Nähe zur Stadt Wetzlar. Alle Dinge des täglichen Lebens können bequem erledigt werden. Alle wesentlichen, öffentlichen Einrichtungen wie Kindergärten und Schulen sind ebenfalls in der Nähe vorhanden. Das Wohnobjekt liegt in einem ruhigen älteren Wohngebiet. Das Objekt ist nur durchschnittlich gut erreichbar, über enge schmale Zufahrtsstraßen. Die Lage kann aber insgesamt als gut und ruhig bezeichnet werden. Es besteht lediglich Anliegerverkehr.

