

**Amtsgericht Wetzlar**  
**Gerichtsaktenzeichen: 91 K 27/23**

<b>Objekt:</b>	<b>Einfamilienwohnhaus mit Garage</b>
<b>Lage:</b>	Friedhofstraße 12, 35614 Aßlar-Berghausen
<b>Grundstücksbezeichnung: und Größe:</b>	Flur 3, Flurstück 15 (717 m <sup>2</sup> )
<b>Baujahr:</b>	das Baujahr des Haupthauses ist unbekannt. Anbauten erfolgten in den Jahren 1955 und 1961. Baujahr Garage 1969
<b>Tatsächliche Nutzung:</b>	derzeit nicht regelmäßig bewohnt. Gemäß Angaben Dritter wird das Objekt seit längerer Zeit nur noch sporadisch, zur Unterbringung von Montagearbeitern o. ä. genutzt.
<b>Garagen bzw. Stellplätze:</b>	1 Garage sowie 1 Stellplatz vor der Garage
<b>Wohnfläche:</b>	<b>ca. 155 m<sup>2</sup></b> , verteilt auf das Erdgeschoss, das Obergeschoss sowie auf einen Anteil des provisorisch ausgebauten Dachgeschosses
<b>Sachwert:</b>	202.000 €
<b>Ertragswert:</b>	180.000 €
<b>Verkehrswert:</b>	<b>202.000 €</b>

**Baubeschreibung/Zustand:**

<b>Wohnhaus:</b>	<p>Freistehendes, teilunterkellertes, zweigeschossiges Gebäude, überwiegend in Massivbauweise, mit provisorisch ausgebautem Dachgeschoss. Dach als Satteldach mit Betondachsteindeckung. Außenwände verputzt und gestrichen. Kunststoff- bzw. teils auch Holzfenster. Rollläden überwiegend vorhanden. Balkon zum Garten hin, darunter eine teilüberdachte Terrasse. Die Beheizung einschließlich der Warmwasserversorgung erfolgt über eine Ölheizung. Jeweils im Erd- und Obergeschoss befindet sich ein Bad. Im Jahr 1999 wurde eine Außentreppe zum Obergeschoss angebracht, sowie eine Hauseingangstür in das Obergeschoss eingebaut. Es bestünde (nach Stilllegung der Innentreppe) die Möglichkeit, eine abgeschlossene Wohneinheit im Obergeschoss einzurichten. Das bisher provisorisch ausgebaute Dachgeschoss könnte wohngerecht ausgebaut werden. Allerdings müssen diesbezüglich statische Belange (Nutzlast DG) sowie die bauordnungsrechtlichen Vorgaben zu Aufenthaltsräumen beachtet werden.</p>
<b>Garage:</b>	<p>Garage in Massivbauweise, Außenwände verputzt und gestrichen, Flachdach mit Eindeckung aus Bitumenbahnen, Sektionaltor mit elektrischem Antrieb. Die Garage verfügt über einen separaten Abstellraum, in dem sich die beiden Heizöltanks befinden</p>

**Bauzustand:**

Der bauliche Zustand ist dem Alter entsprechend insgesamt noch befriedigend. Es fanden diverse Modernisierungsmaßnahmen statt, deren Zeitpunkt jedoch augenscheinlich schon länger zurückliegt. Es besteht ein erkennbarer Unterhaltungsstau und allgemeiner Renovierungsbedarf. Der energetische Zustand des Wohngebäudes ist nicht mehr zeitgemäß.

**Außenanlagen:**

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz; Befestigung der Garagenvorfläche und der Wege; Grundstückseinfriedungen (Zaun zu den Nachbargrenzen, Grundstückseingangstor und Türrchen zur Straße hin)

**Lageplan mit Kennzeichnung des Bewertungsgrundstücks**



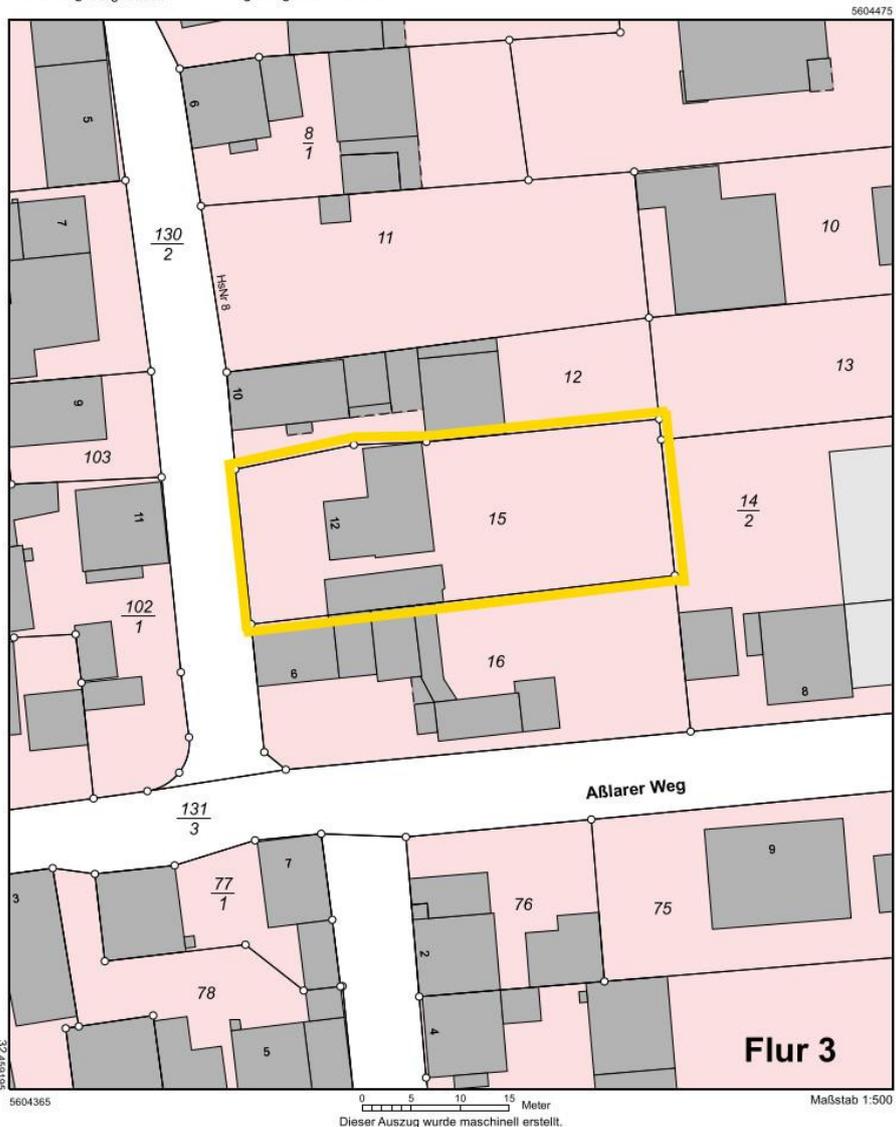
Amt für Bodenmanagement Marburg

Robert-Koch-Straße 17  
35037 Marburg

**Auszug aus dem  
Liegenschaftskataster**  
Liegenschaftskarte 1:500  
Hessen

Flurstück: 15  
Flur: 3  
Gemarkung: Berghausen

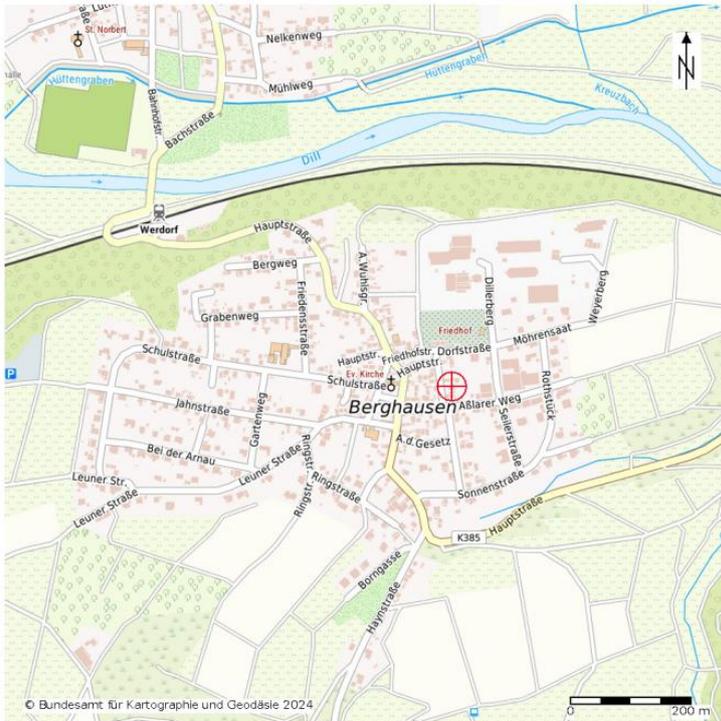
Gemeinde: Ablar  
Kreis: Lahn-Dill  
Regierungsbezirk: Gießen



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

### Angaben zum Bewertungsobjekt:

Postleitzahl: 35614  
Ort: Aßlar  
Straße: Friedhofstraße  
Hausnummer: 12



## Straßenansicht des Wohngebäudes

