

**Dipl.- Ing. Harald Höchst**

**Sachverständiger für Immobilienbewertung**

Oberdorfstraße 13  
35579 Wetzlar

## **Amtsgericht Wetzlar**

### **Gerichtsaktenzeichen: 92 K 8/23**

<b>Vorbemerkung:</b>	Eine Innenbesichtigung der Gebäude konnte nicht stattfinden. Diesbezüglich wurde bei der Ermittlung des Verkehrswertes ein Sicherheitsabschlag vorgenommen.
<b>Objekt:</b>	<b>Wohnhaus mit Nebengebäude</b>
<b>Lage:</b>	Schulstraße 6, 35638 Leun-Biskirchen
<b>Grundstücksbezeichnung: und Größe:</b>	<b>Flur 1, Flurstück 142/1 (334 m<sup>2</sup>)</b>
<b>Baujahr:</b>	Wohnhaus und Nebengebäude: vor 1900 (Schätzung)
<b>Tatsächliche Nutzung:</b>	Wohnzwecke; derzeit jedoch unbewohnt
<b>Garagen bzw. Stellplätze:</b>	2 Kfz-Stellplätze im Hof möglich
<b>Wohn-/Nutzfläche:</b>	<b>ca. 170 m<sup>2</sup></b> (Schätzung)
<b>Verkehrswert:</b>	<b>97.200 €</b>
	<b>Hinweis:</b> Dieser Wert enthält einen Sicherheitsabschlag wegen fehlender Innenbesichtigung der Gebäude.

#### **Baubeschreibung/Zustand:**

##### **Wohnhaus:**

Baujahr: vermutlich vor 1900;  
Zweigeschossiges Gebäude; Dachgeschoss vermutlich teilweise (provisorisch) ausgebaut;  
Bauart: Fachwerkbauweise;  
Außenansicht: Fachwerk freiliegend, Gefache verputzt;  
Keller: vermutlich zumindest teilunterkellert, da mehrere Lichtschächte von außen erkennbar;  
Dach: Satteldach in Holzkonstruktion, Schieferendeckung;  
Fenster: Kunststofffenster (vermutlich vor ca. 10 Jahren erneuert, Rollläden teilweise vorhanden);  
Heizung: vermutlich Gasheizung, da Gashausanschluss vorhanden;  
Die Anzahl der neben der Hauseingangstür angebrachten Klingeln lässt vermuten, dass mehr als 1 Wohneinheit vorhanden bzw. möglich ist.  
Es wird ein einfacher bis mittlerer Ausstattungsstandard unterstellt.

##### **Nebengebäude:**

Baujahr: vermutlich vor 1900;  
Zweigeschossiges Gebäude, vermutlich nicht unterkellert;  
Bauart: Fachwerkbauweise;  
Außenansicht: Fachwerk freiliegend, Gefache ausgemauert und teilweise verputzt;  
Dachform: Satteldach mit Schieferendeckung;  
Im Erdgeschoss sind einige Fenster vorhanden;  
Das Nebengebäude wird vermutlich zu lagerzwecken genutzt.

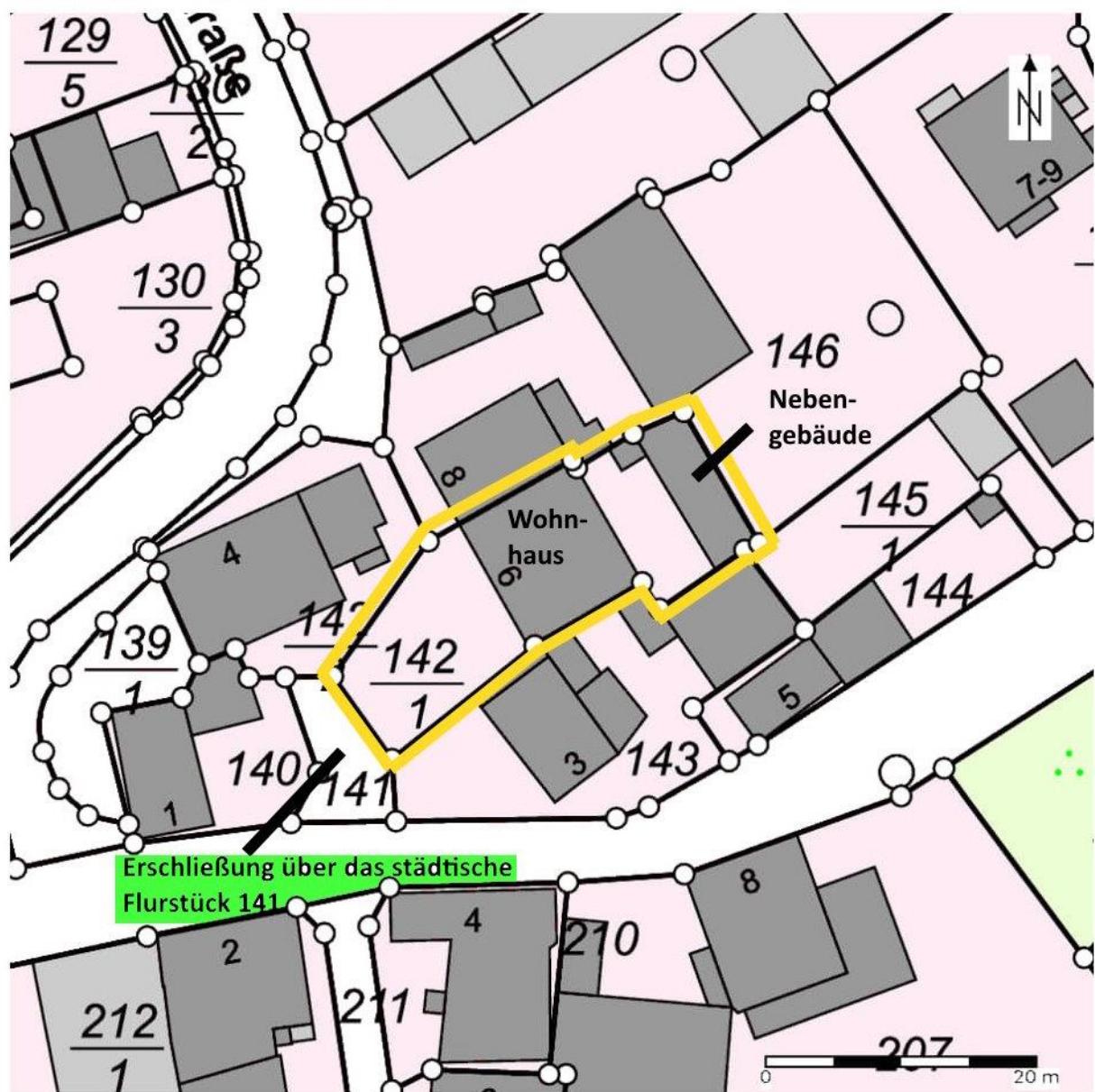
### Außenanlagen:

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Hofbefestigung.

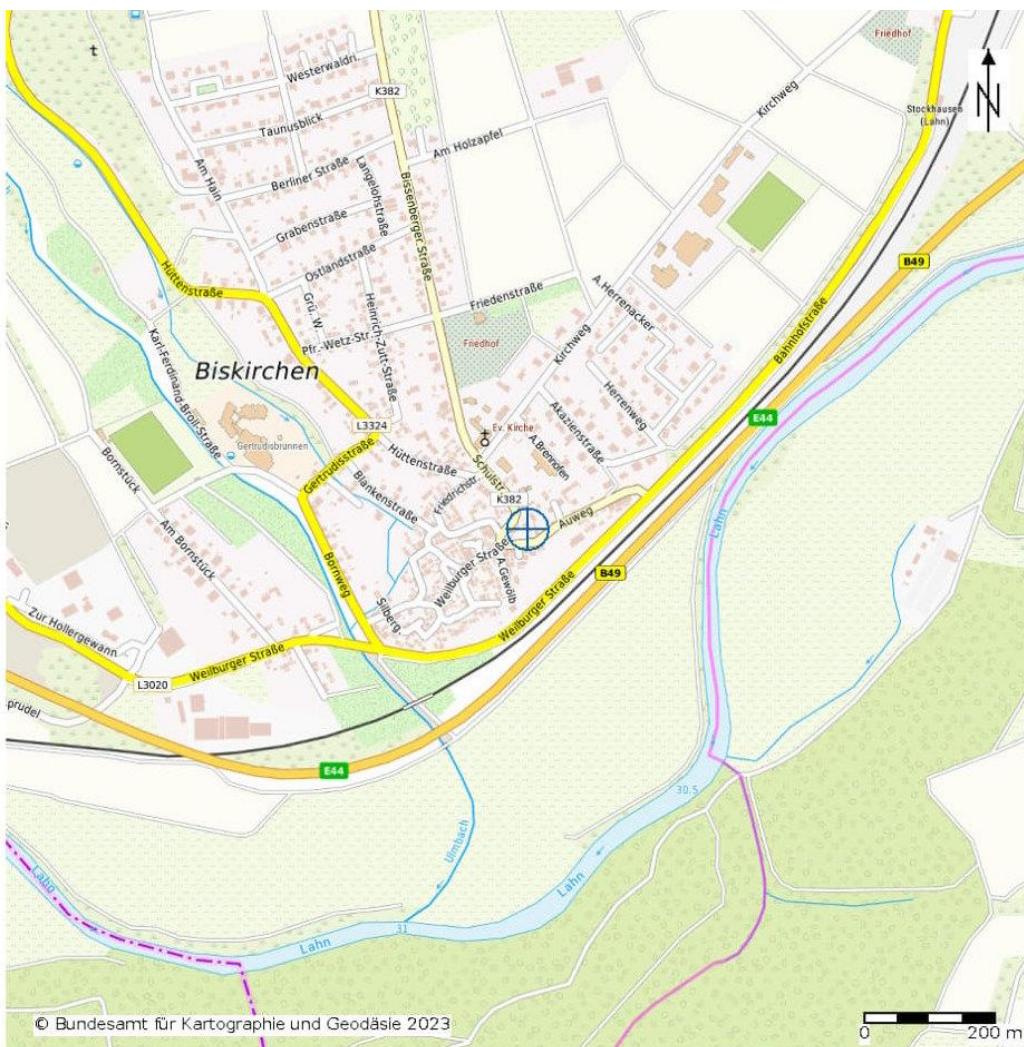
### Gesamteindruck:

Allgemein lässt das äußere Erscheinungsbild der Gebäude einen deutlichen Instandhaltungsrückstau und allgemeinen Renovierungsbedarf erkennen. Abhängig von der (nicht bekannten) Dauer des Leerstandes, sind größere Bauschäden im inneren der Gebäude nicht auszuschließen. Auf die beigefügten Fotos verwiesen.

Auszug aus der Liegenschaftskarte



Liegenschaftskarte mit Kennzeichnung des Bewertungsgrundstücks (GELB umrandet)



**Auszug aus dem Stadtplan mit Kennzeichnung des Bewertungsobjektes (blaues Kreuz in blauem Kreis)**



**Hofansicht des Wohngebäudes mit Hauseingang**