

**Amtsgericht Wetzlar**  
**Gerichtsaktenzeichen: 92 K 8/24**

<b>Vorbemerkung:</b>	<b>Das Grundstück konnte nicht betreten werden. Eine Innenbesichtigung der Gebäude fand nicht statt.</b> Diesbezüglich wurde bei der Ermittlung des Verkehrswertes ein Sicherheitsabschlag vorgenommen.
<b>Objekt:</b>	<b>Einfamilienwohnhaus mit Einliegerwohnung</b>
<b>Lage:</b>	Hinter der Kirche 6, 35644 Hohenahr-Mudersbach
<b>Grundstücksbezeichnung: und Größe:</b>	<b>Flur 2, Flurstück 171 (675 m<sup>2</sup>)</b>
<b>Baujahr:</b>	2001 (gemäß Bauvorlagen und Baugenehmigung)
<b>Tatsächliche Nutzung:</b>	Wohnzwecke
<b>Garagen bzw. Stellplätze:</b>	1 Doppelgarage, 2 Kfz-Stellplätze davor möglich
<b>Wohn-/Nutzfläche:</b>	<b>ca. 58 m<sup>2</sup></b> (Einliegerwohnung im Untergeschoss) <b>ca. 170 m<sup>2</sup></b> (Wohnung im Erd- und Dachgeschoss)
<b>Verkehrswert (Sachwert):</b>	<b>281.000 €</b> <b>Hinweis:</b> Dieser Wert enthält einen Sicherheitsabschlag wegen fehlender Innenbesichtigung der Gebäude.

**Baubeschreibung/Zustand:**

**Einfamilienwohnhaus mit Einliegerwohnung**

Baujahr 2001 (gemäß Bauvorlagen);  
Freistehendes, vollständig unterkellertes Gebäude in Massivbauweise;  
2-geschossig, mit teilausgebautem Untergeschoss (Einliegerwohnung), Erdgeschoss und ausgebautem Dachgeschoss;  
Satteldach mit Eindeckung aus Betondachsteinen;  
2 Dachgauben;  
1 Balkon im Dachgeschoss, 1 Eckbalkon im Erdgeschoss  
Beheizung vermutlich mit einer Ölzentralheizung;  
Kunststofffenster, Rollläden überwiegend vorhanden, Hauseingangstür mit Lichtausschnitt;  
Außenwände noch nicht verputzt, Hauseingangsstufen derzeit nur provisorisch;

**Doppelgarage, unterkellert**

Baujahr 2001 (gemäß Bauvorlagen);  
Unterkellerte Stahlbetonfertiggarage mit Lamellenrolltor und Flachdach;  
Unterkellerung in Massivbauweise

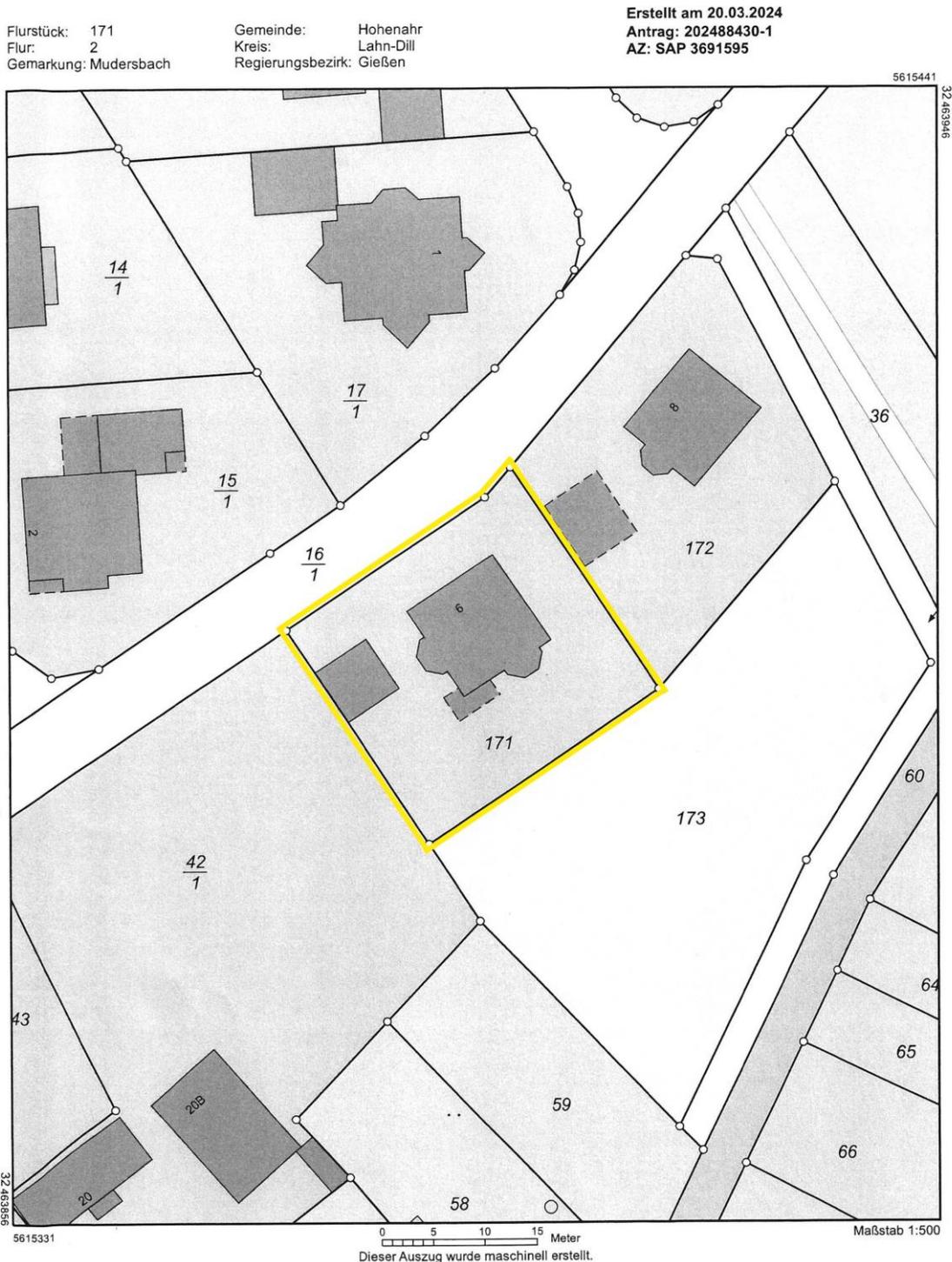
**Außenanlagen**

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Zisterne (gemäß Bauvorlagen), Einfriedung durch Hecken (soweit ersichtlich); die Außenanlagen sind noch nicht fertiggestellt (Wege- und Garagenvorfläche noch nicht befestigt)

### Gesamteindruck:

Insgesamt lässt das äußere Erscheinungsbild, bis auf den fehlenden Außenputz, die provisorische Hauseingangstreppe sowie die noch nicht fertiggestellten Wege- und Garagenvorflächenbefestigungen, keinen besonderen Instandhaltungsrückstau und Renovierungsbedarf erkennen.

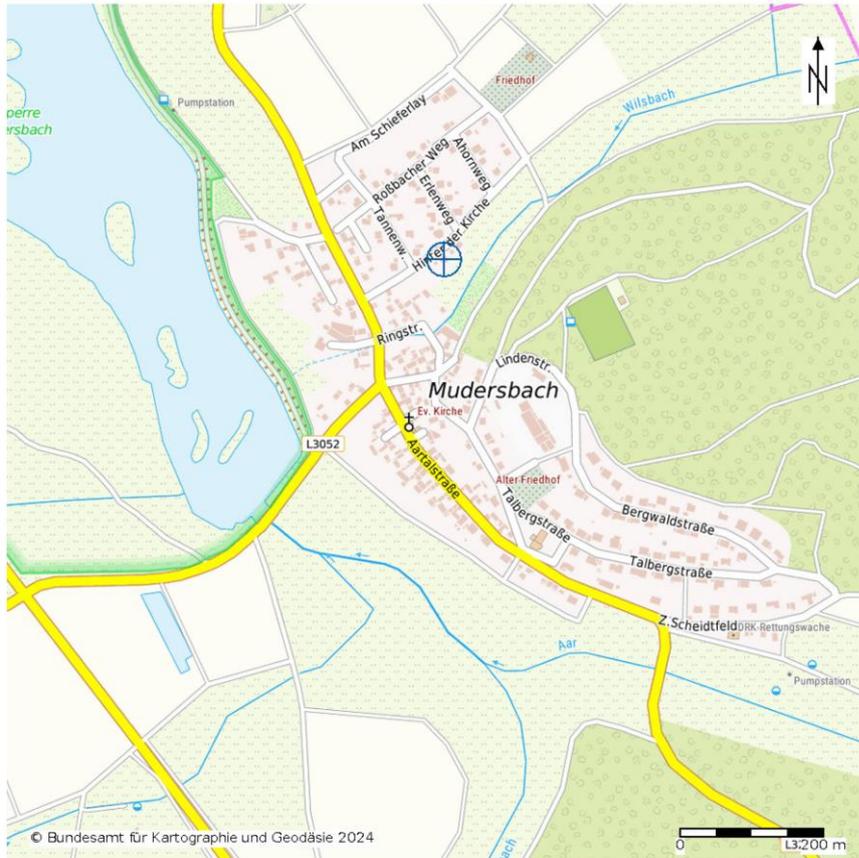
Erfahrungsgemäß kann für dieses Bewertungsobjekt ein durchschnittlicher Ausstattungsstandard angenommen werden.



Liegenschaftskarte mit Kennzeichnung des Bewertungsgrundstücks (GELB umrandet)

**Angaben zum Bewertungsobjekt:**

Postleitzahl: 35644  
Ort: Hohenahr  
Straße: Hinter der Kirche  
Hausnummer: 6



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



**Straßenansicht**