Dipl.- Ing. Harald Höchst

Sachverständiger für Immobilienbewertung

Oberdorfstraße 13
35579 Wetzlar

Amtsgericht Wetzlar
Gerichtsaktenzeichen: 92 K 8/26

Vorbemerkung:	Das Grundstück konnte nicht betreten werden. Eine Innenbesichtigung der Gebäude konnte somit nicht durchgeführt werden. Diesbezüglich enthält der Verkehrswert einen Sicherheitsabschlag.
Objekt:	Grundstück, bebaut mit einem Einfamilienwohnhaus
Lage:	35638 Leun, Limburger Straße 33
Grundstücksbezeichnung: und Fläche:	Gemarkung Leun, Flur 19, Flurstück 7/1 Fläche 213 m²
Baujahr:	unbekannt (geschätzt um 1900)
Tatsächliche Nutzung:	Wohnen
Garagen bzw. Stellplätze:	weil nahezu die gesamte Grundstücksfreifläche als Zugang/Zufahrt zu den Flurstücken 6 sowie 7/2 beansprucht wird (Grunddienstbarkeiten) ist kein Kfz-Stellplatz möglich
Wohnfläche:	ca. 165 m² (überschlägig ermittelt)
Sachwert:	120.000 €
Ertragswert:	110.000 €
Verkehrswert (Sachwert):	**120.000 €**

Baubeschreibung/Zustand:

Einfamilienwohnhaus

Zweigeschossiges, unterkellertes Einfamilienwohnhaus mit nicht ausgebautem Dachgeschoss. Von außen keine Modernisierungen erkennbar. Außenwände vermutlich Mischbauweise (Fachwerk und Mauerwerk). Vermutlich Massivdecke über KG; Holzbalkendecke über EG und OG. Satteldach mit Schieferdeckung. Soweit erkennbar, Holzfenster mit nicht mehr zeitgemäßer Isolierverglasung; Rollläden teilweise vorhanden.

Zustand

Der bauliche Zustand ist augenscheinlich mäßig bis schlecht. Es ist ein Unterhaltungsstau sowie ein allgemeiner Renovierungsbedarf erkennbar.

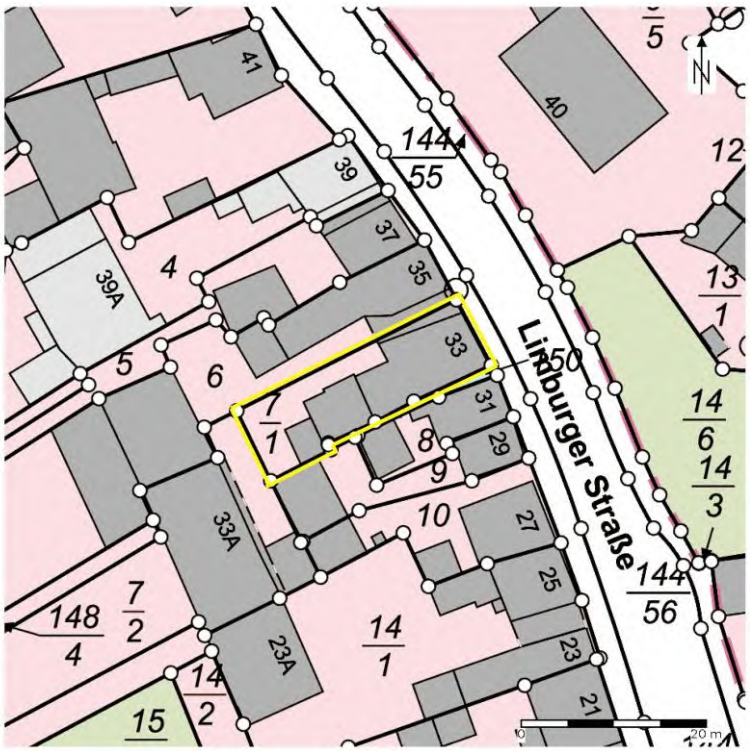
Außenanlagen

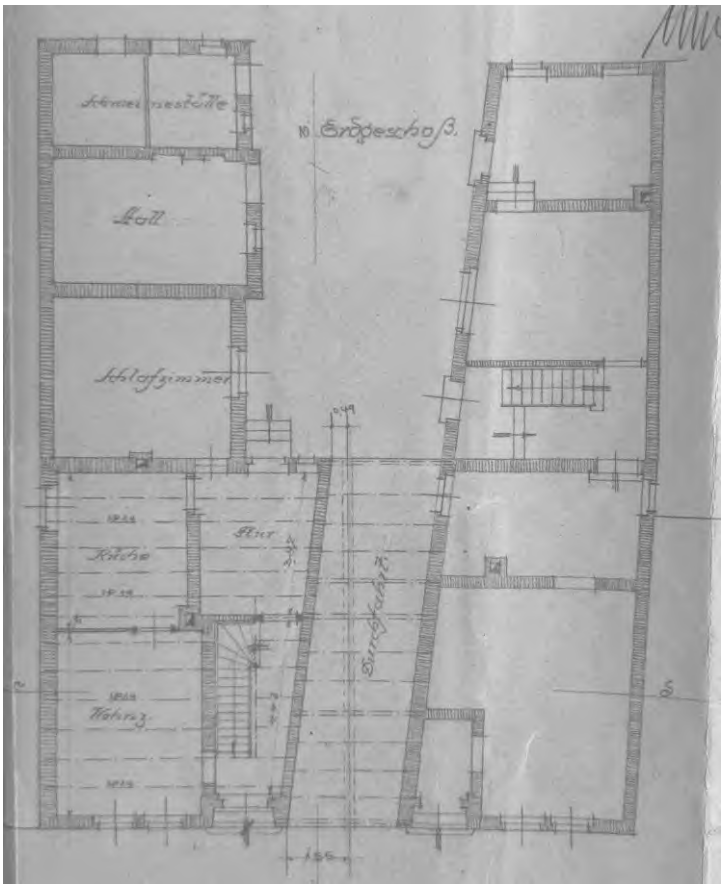
Versorgungsanlagen (für Strom, Wasser, Abwasser und Gas) vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, befestigte Hofflächen, Holzschuppen

Lageplan mit Kennzeichnung des Bewertungsgrundstücks

Angaben zum Bewertungsobjekt:

Postleitzahl:	35638
Ort:	Leun
Straße:	Limburger Straße
Hausnummer:	33





Grundriss EG (der rechte Gebäudeteil ist das Nachbargebäude auf Flurstück 6)



Straßenansicht (mit Darstellung des Verlaufs der Grundstücksgrenze in BLAU)



Hofansicht (mit Darstellung des Verlaufs der Grundstücksgrenze in BLAU)