

# EXPOSÉ zum Verkehrswert-Gutachten

Aktenzeichen: 92 K 12/25 Amtsgericht Wetzlar



in der Sache:

**Gebäude- und Freifläche  
Wertshäuser Straße 29**

**35625 Hüttenberg-Vollnkirchen**

Der Verkehrswert des Eigentums wurde  
zum Stichtag 02.01.2026 ermittelt mit

**165.000,00 €**

in Worten: einhundertfünfundsechzigtausend Euro

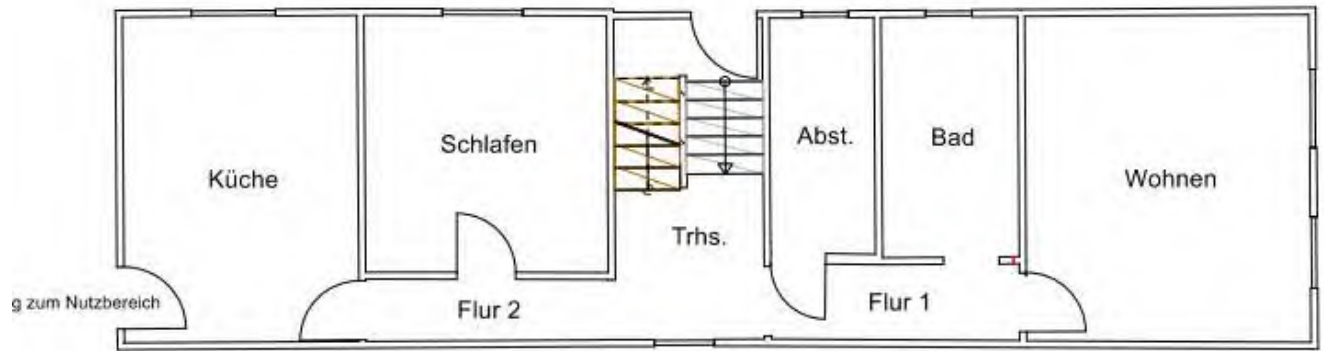
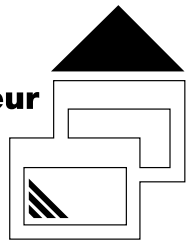
- Grundbuch von Vollnkirchen, Blatt 1112 des AG Wetzlar

- lfd. Nr. 1, Gemarkung Vollnkirchen, Flur 2, Flurstück 36/1,  
Flächegehalt 685 m<sup>2</sup>

- Hofreite, bestehend aus einem Wohnhaus (KG, EG, OG, nicht ausgeh. DG) zur Straße hin mit Durchfahrt zum Innenhof, sowie einem dahinterliegenden Anbau (EG, OG, nicht ausgeh. DG) an das Wohnhaus, Wohnfläche EG ca. 75 m<sup>2</sup> und im abgeschlossenen Wohnbereich des OG ca. 87 m<sup>2</sup>, an Wohnobjekt schließt 2-geschossiges Nebengebäude (ehemaliger Stall), sowie einem rechtwinklig zum Nebengebäude stehenden Scheunengebäude mit kleinem Anbau an. Dahinterliegend ist eine kleine Grünfläche vorhanden. Durch die Grenzbebauungen des Gesamtobjektes, sowie des rechts angrenzenden Nachbargebäudes handelt es sich sozusagen um eine geschlossene Hofreite. Nutzfläche Nebengebäude ca. 45 m<sup>2</sup>, Scheune ca. 120 m<sup>2</sup> (EG).

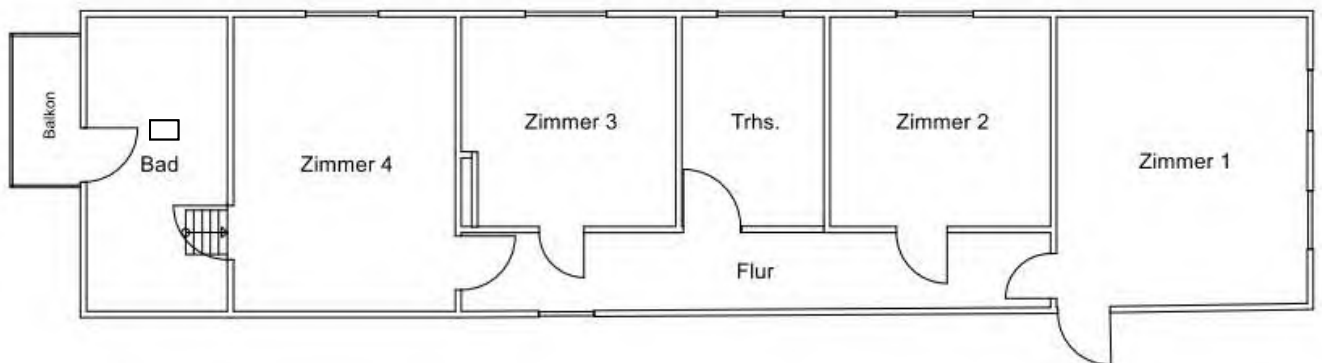
- Baujahre unbekannt, deutlich >70 Jahre Wohnhaus, Anbau, einfache Bauweise, verputzt, keine energetischen Maßnahmen, ungedämmtes Ziegeldach, Kunststofffenster, über die Jahre zwar Renovierungen der Innenausstattung, aber insgesamt wieder deutlich in die Jahre gekommen, weitgehend funktional, Infrarot-Einzelheizplatten, Kaminofen EG, weitgehend funktional, ungepflegt, Scheune/Nebengebäude Fachwerk mit Mauerwerk, Asbestwelllatten, funktionaler, einfacher Zustand, Außenanlage nur mit Natursteinen befestigter Hof.

- Lage im alten zentralen Ortskern, unmittelbar an Ortsdurchfahrt, gut erreichbar, Durchgangsverkehr, bedingt Parkmöglichkeiten auch im öffentlichen Bereich, eher schlechte Infrastruktur und Verkehrsanbindung, Grundstück unregelmäßig geschnitten, hintere Grünfläche liegt tiefer, insgesamt aber alles gut nutzbar, Grenzbebauung, Grundstück voll erschlossen, kein B-Plan, §34, keine Eintragungen in Baulastenverzeichnis, keine Eintragung Altflächendatei, Teil einer denkmalrechtlich geschützten Gesamtanlage.



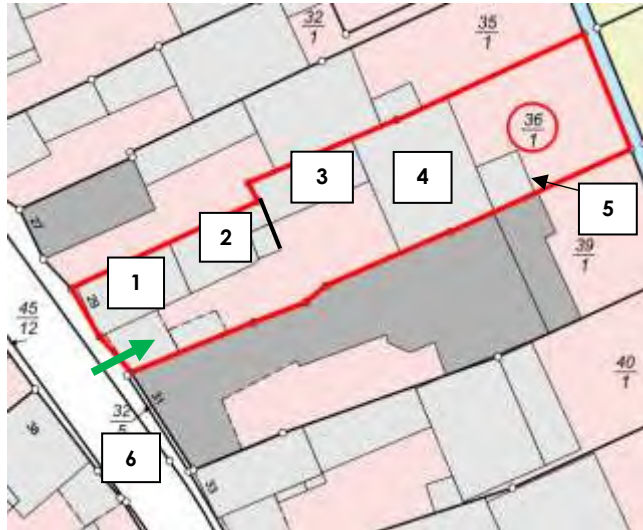
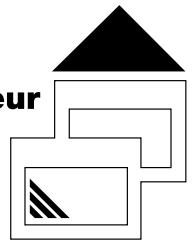
**Grundriss Erdgeschoss**

ohne Maßstab



**Grundriss Obergeschoss**

ohne Maßstab



- 1 Wohnhaus
- 2 Wohnhausanbau
- 3 Nebengebäude
- 4 Scheune
- 5 Scheunenanbau
- 6 Zufahrt „Wertshäuser Straße“
- ➔ Zugang Grundstück

Das zu bewertende Eigentum liegt unmittelbar an der Ortsdurchfahrt von Vollnkirchen, einem Ortsteil der Gemeinde Hüttenberg im mittelhessischen Lahn-Dill-Kreis. **Vollnkirchen** ist mit seinen ca. 420 Einwohnern der kleinste Ortsteil der Gemeinde Hüttenberg. Der Ort liegt von Wald umgeben in einem Wiesental am nordöstlichen Rand des Naturparks Taunus südlich von Wetzlar. Durch den Ort fließt der Vollnkirchner Bach, auch Geschwindbach genannt. Die Infrastruktur muss in Vollnkirchen als eher schlecht bezeichnet werden. Die meisten Dinge des täglichen Lebens müssen in den umliegenden, größeren Orten oder Städten erledigt werden. Auch die Verkehrsanbindung muss als eher schlecht bezeichnet werden. Die Zufahrt erfolgt über eine Kreisstraße, die auch gleichzeitig die Ortsdurchfahrt darstellt. Der öffentliche Personennahverkehr erfolgt durch die Buslinie 313 des Rhein-Main-Verkehrsverbundes. Durch die Lage unmittelbar an der Ortsdurchfahrt im zentralen Ortskern ist das zu bewertende Objekt gut erreichbar. Die Zufahrtsstraße ist voll ausgebaut. Es bestehen im öffentlichen Bereich nur eingeschränkt Parkmöglichkeiten.

