

Dipl.- Ing. Harald Höchst

Sachverständiger für Immobilienbewertung

Oberdorfstraße 13
35579 Wetzlar

Amtsgericht Wetzlar

Gerichtsaktenzeichen: 92 K 22/23

Vorbemerkung:

Eine Innenbesichtigung der Gebäude wurde nicht ermöglicht. Diesbezüglich wurde bei der Ermittlung des Verkehrswertes ein Sicherheitsabschlag vorgenommen.

Objekt:

Wohnhaus mit Nebengebäude und Garage

Lage:

Bahnhofstraße 11, 35606 Solms-Albshausen

**Grundstücksbezeichnung:
und Größe:**

Flur 6, Flurstück 46/1 (302 m²), sowie
Flur 6, Flurstück 45 (666 m²)
Insgesamt 968 m²

Baujahr:

Wohnhaus: geschätzt ca. 1920; im Jahr 1968 erfolgte ein rückwärtiger Anbau

Tatsächliche Nutzung:

Wohngebäude, vermutlich mit 2 Wohneinheiten

Garagen bzw. Stellplätze:

1 Garage (auf Flurstück 45) sowie 6 befestigte PKW-Stellplätze (auf Flurstück 46/1)

Wohn-/Nutzfläche:

ca. 195 m² insgesamt, verteilt auf das Erdgeschoss, das Obergeschoss sowie einen vermutlich ausgebauten Bereich (ca. 30 m²) des Kellergeschosses

Verkehrswert:

Grundstück im Grundbuch von Albshausen Blatt 1250
Ifd. Nr. 1: **Flurstück 46/1: 25.600 €**

Grundstück im Grundbuch von Albshausen Blatt 1250
Ifd. Nr. 2: **Flurstück 45: 236.000 €**

Insgesamt: 261.600 €

Hinweis: Der Verkehrswert enthält einen Sicherheitsabschlag wegen fehlender Innenbesichtigung der Gebäude.

Baubeschreibung/Zustand:

Wohnhaus:

Wohngebäude, vermutlich mit 2 Wohneinheiten (EG und OG).

Baujahr, geschätzt ca. 1920.

Freistehendes, unterkellertes, zweigeschossiges Gebäude in Massivbauweise mit nicht ausgebautem Dachgeschoss.

Im Jahr 1968 erfolgte ein rückwärtiger Anbau an das Wohnhaus.

Das Kellergeschoss ist im Bereich des Anbaus vermutlich teilausgebaut (ca. 30 m² Wohnfläche).

Dach als Walmdach mit Ziegeleindeckung. Außenwände verputzt und gestrichen. Sockel aus Natursteinen. Kunststofffenster und Haustüre neueren Datums. Rollläden überwiegend vorhanden.

Balkon über der Treppe zum teilausgebauten Bereich des Kellergeschosses.

Die Beheizung einschließlich der Warmwasserversorgung erfolgt gemäß einer Baubeschreibung aus dem Jahr 1968 über eine Ölheizung.

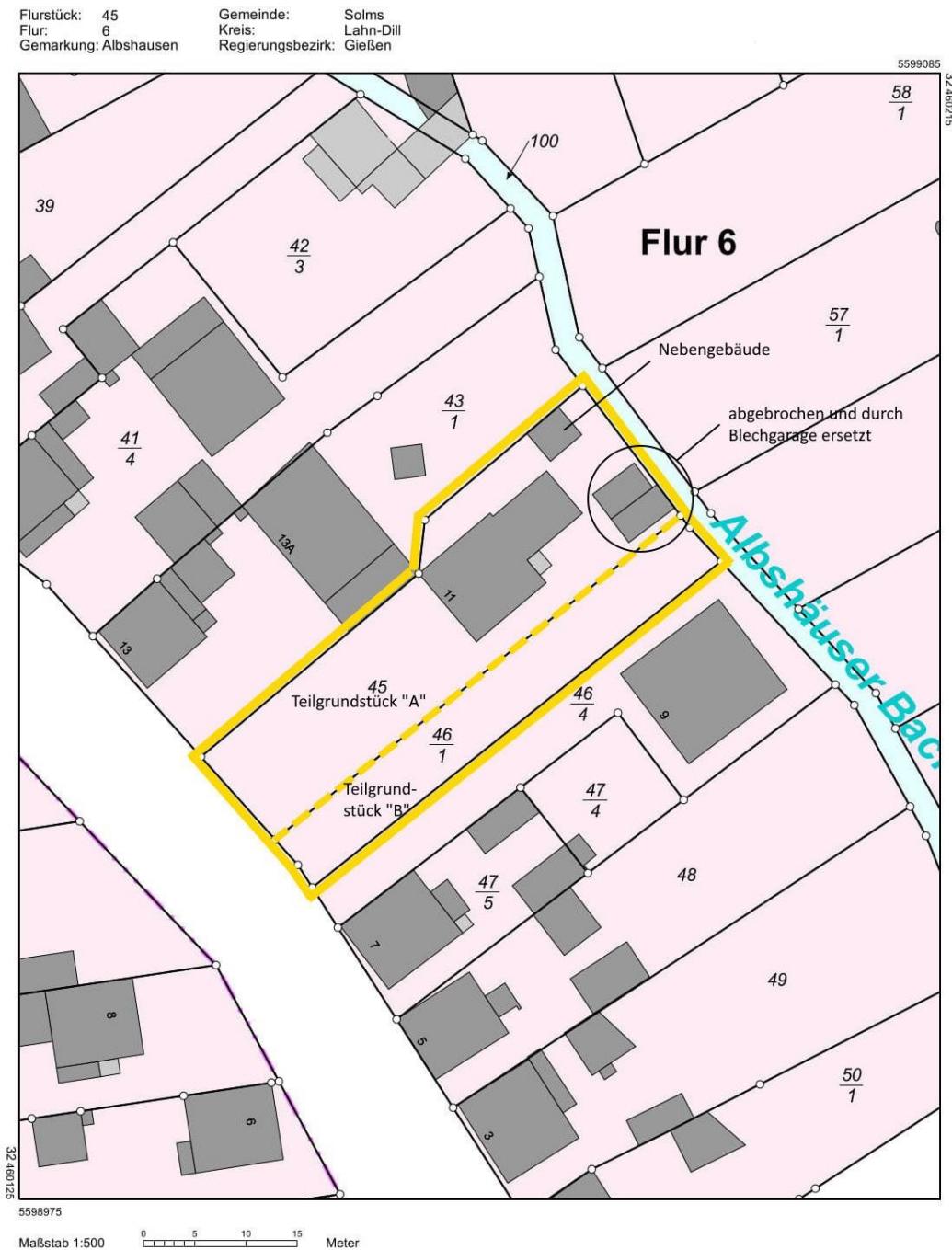
Nebengebäude: Zweigeschossiges Gebäude in Massivbauweise. Satteldach. Das ehemalige Stallgebäude wird vermutlich als Abstellraum genutzt.

Garage: Blechgarage neueren Baujahres.

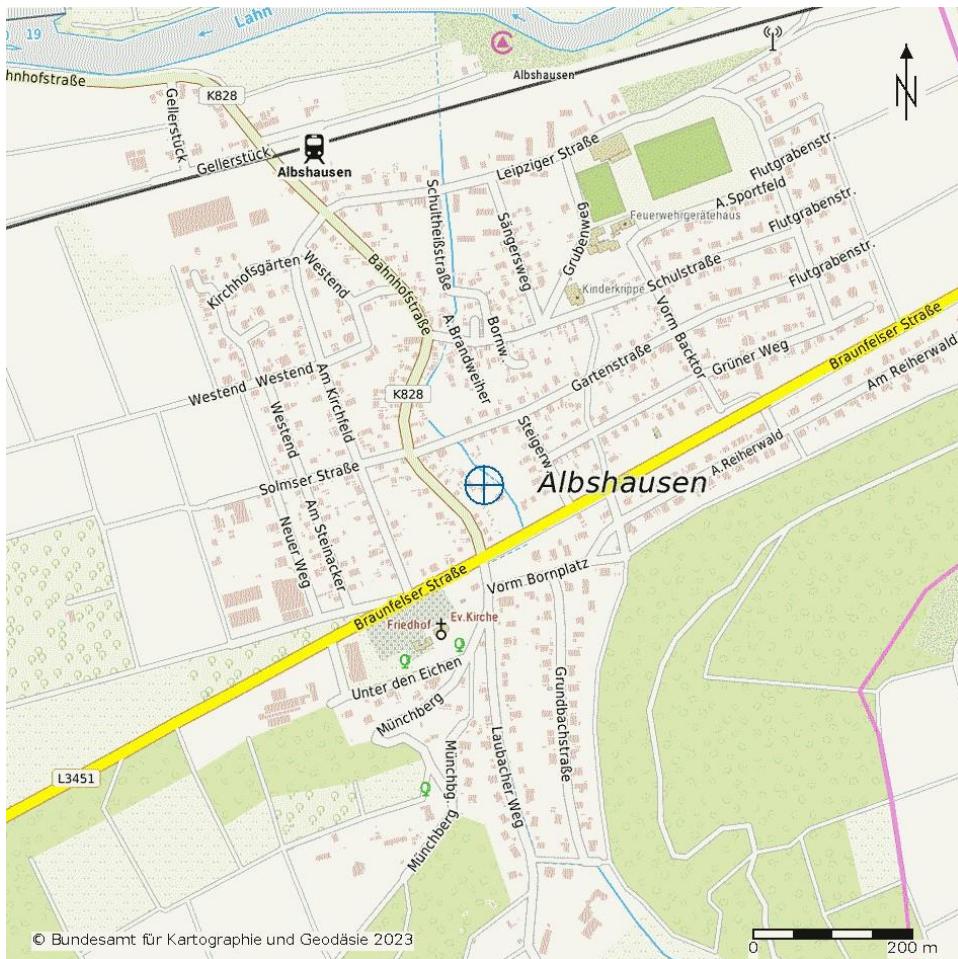
Bauzustand: Allgemein lässt das äußere Erscheinungsbild des Wohngebäudes keinen grundsätzlichen Instandhaltungsrückstau oder Renovierungsbedarf erkennen.

Außenanlagen: Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz. Befestigte Wege. Einfriedungen. Gartengerätehütte. Stellplatzanlage für 6 Kfz-Stellplätze, mit Betonverbundsteinen befestigt.

Lageplan mit Kennzeichnung der beiden Flurstücke 45 und 46/1



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



Straßenansicht des Wohngebäudes

