

Amtsgericht Wetzlar
Gerichtsaktenzeichen: 92 K 34/23

Objekt:	Ein Grundstück bebaut mit Wohnhaus und Nebengebäuden sowie ein weiteres, rückseitig angrenzendes, unbebautes Grundstück
Lage:	Hauptstraße 39, 35641 Schöffengrund-Schwalbach
Grundstücksbezeichnung und Größe:	Flur 9, Flurstück 21 (638 m ²), sowie Flur 9, Flurstück 25 (591 m ²) Insgesamt 1.229 m ²
Baujahr:	unbekannt
Tatsächliche Nutzung:	Wohnen (Flurstück 21) bzw. unbebaut (Flurstück 25)
Garagen bzw. Stellplätze:	Stellplätze ausreichend vorhanden
Wohn-/Nutzfläche:	ca. 120 m² Wohnfläche (Wohnhaus) ca. 165 m² Nutzfläche (Nebengebäude)
Verkehrswert:	Grundstück im Grundbuch von Schwalbach Blatt 2036 Ifd. Nr. 1: Flur 9, Flurstück 21: 277.000 € Grundstück im Grundbuch von Schwalbach Blatt 2056 Ifd. Nr. 2: Flur 9, Flurstück 25: 57.600 € Insgesamt: 334.600 €

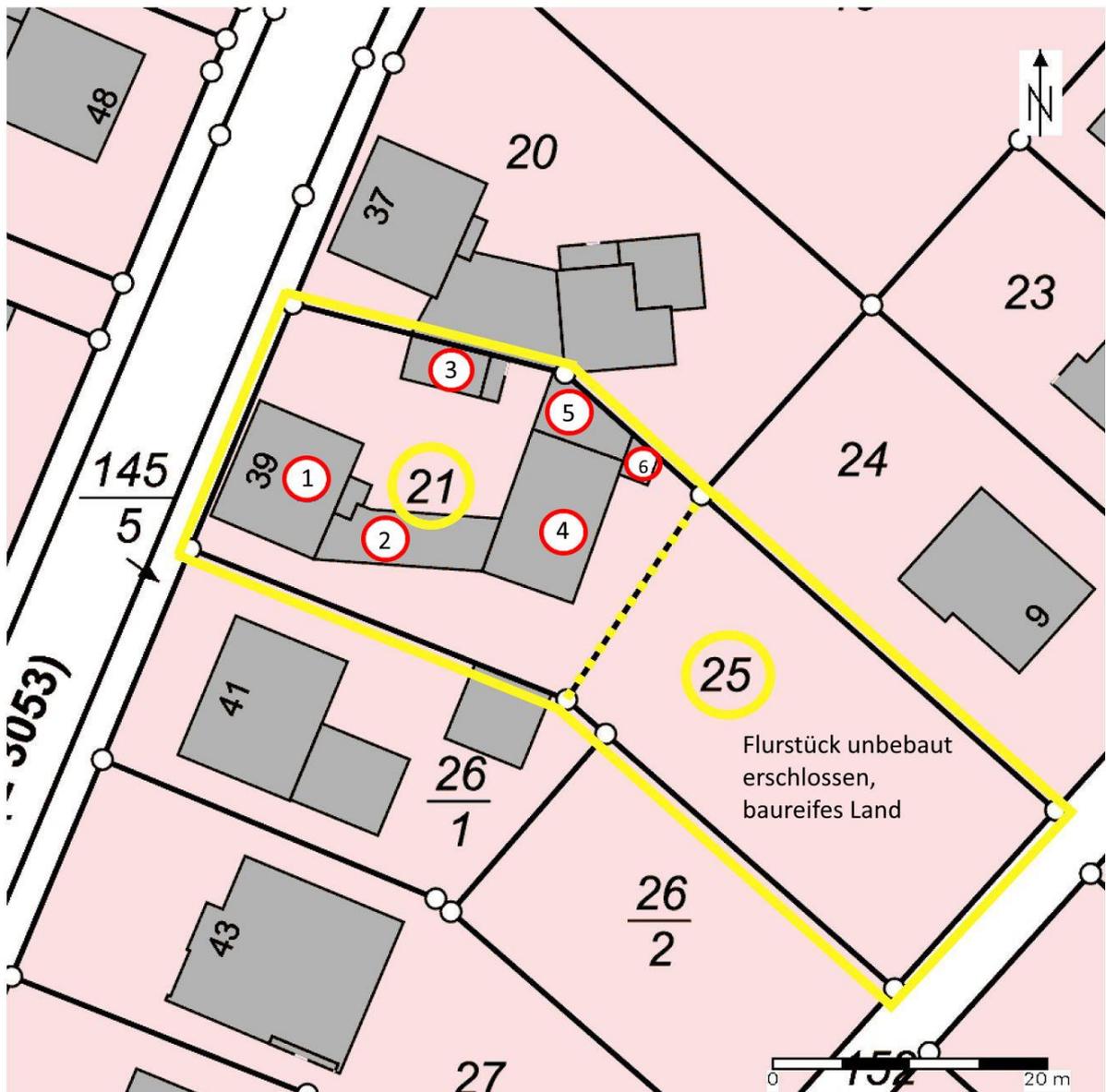
Baubeschreibung/Zustand:

<u>Wohnhaus:</u>	Einfamilienwohnhaus. Baujahr unbekannt, geschätzt ca. 1920. Freistehendes, unterkellertes, eingeschossiges Gebäude in Massivbauweise mit ausgebautem Dachgeschoss. Im Jahr 2010 umfangreich modernisiert (Austausch sämtlicher Fenster, Erneuerung Dach einschließlich Dämmung, Außenwanddämmung, Austausch Heizungsanlage Renovierung der Sanitäräume). Satteldach mit Ziegeleindeckung. Außenwände verputzt und gestrichen, Giebeldreieck und Zwerchhaus verschiefert, Kunststoff-Sprossenfenster. Beheizung einschließlich der Warmwasserversorgung erfolgt durch eine Luftwärmepumpe, zusätzlich Kaminofen vorhanden.
<u>Nebengebäude:</u>	insgesamt 5 Nebengebäude, alle Nebengebäude sind grundsätzlich nur im Erdgeschoss nutzbar, überwiegend in Massivbauweise, Nutzungen als Abstellraum, sowie einige Pferdeboxen.
<u>Bauzustand:</u>	Allgemein sind alle Gebäude in einem befriedigenden bis guten Zustand. Dies trifft auch auf den Wärmeschutzstandard des Wohnhauses zu. Ein geringfügiger Instandhaltungsrückstau bzw. Renovierungsbedarf ist erkennbar.
<u>Außenanlagen:</u>	Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, befestigte Hoffläche, Einfriedungen. Auf dem Flurstück 25 befinden sich verschiedene, als Bewegungsfläche für Pferde dienende Einrichtungen.

Lageplan mit Kennzeichnung der beiden Flurstücke 21 und 25

Angaben zum Bewertungsobjekt:

Postleitzahl: 35641
Ort: Schwalbach
Straße: Hauptstraße
Hausnummer: 39



Gebäudeliste:

- Gebäudennummer 1: Einfamilienwohnhaus
- Gebäudennummer 2: Nebengebäude 1
- Gebäudennummer 3: Nebengebäude 2 (einschließlich Überdachung)
- Gebäudennummer 4: Scheune
- Gebäudennummer 5: Nebengebäude 3
- Gebäudennummer 6: Gerätehütte

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

Angaben zum Bewertungsobjekt:

Postleitzahl: 35641
Ort: Schwalbach
Straße: Hauptstraße
Hausnummer: 39



Flurstück 21
Straßenansicht des Wohngebäudes



Flurstück 25
(Im Hintergrund die Gebäude auf Flurstück 21)