

EXPOSÉ zum Verkehrswert-Gutachten

(nach dem äußeren Anschein)

Aktenzeichen: 92 K 44/25 Amtsgericht Wetzlar



in der Sache:

**Gebäude- und Freifläche
Hermannsteiner Straße 57**

35614 Aßlar

**Der Verkehrswert des Eigentums wurde
zum Stichtag 20.02.2026 ermittelt mit**

244.000,00 €

in Worten: zweihundertvierundvierzigtausend Euro

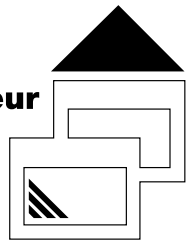
- Grundbuch von Aßlar, Blatt 6056 des Amtsgerichtes Wetzlar

- lfd. Nr. 1, Gemarkung Aßlar, Flur 11, Flurstück 54/1, Flächen-
gehalt 768 m²

- **Besichtigung nur nach dem äußeren Anschein, es lagen
keinerlei Bau- und Planunterlagen zum Gesamtobjekt vor,
bzw. konnten keine angefordert werden. Das Objekt ist
augenscheinlich bewohnt.** Wohnhaus KG, EG, ausgebautes
DG mit Mansardendach, Spitzboden nicht ausgebaut, ge-
schätzte Wohnfläche 140 m², Nutzfläche KG geschätzt ca. 65
m². Anbau EG, nicht ausgebautes DG, Satteldach, Wohn-
fläche geschätzt ca. 15 m², freistehende Betonfertigtei-
lgarage für 1 PKW, Außenanlage angelegt, Einfriedung.

- Baujahr Wohnhaus und Anbau unbekannt, geschätzt ca.
1920/30, massive Bauweise, keine sichtbaren energetischen
Maßnahmen an der Außenfassade, Dachstuhl Holzkonstruk-
tionen, Wohnhaus Schindeleindeckung (sichtbar in die Jahre
gekommen), Anbau Ziegeleindeckung (sichtbarer Schaden/
mit Folie abgedeckt), Fenster wurden über die Jahre erneuert,
Kunststoff mit Isolierverglasung, Rollläden, neue Haustüren, An-
gaben zur Innenausstattung, technischen Ausstattung nicht
möglich, wie auch nicht zum jeweiligen Zustand und Stand-
ard. Angaben zur Heizung sind ebenfalls nicht möglich.
Außenanlage befestigte Hof- und Zufahrtsfläche, Stabmatten-
zaun als Einfriedung, Bepflanzungen. Durchschnittlich ge-
pfllegter Zustand.

- durchaus zentrale Lage von Aßlar, direkt an einer der Orts-
durchfahrten, gut erreichbar, entsprechendes Verkehrsauf-
kommen, Belastung durch Verkehrslärm überschaubar durch
zurückgesetzte Lage, gute Infrastruktur und Verkehrsan-
bindung, Eckgrundstück unregelmäßig geschnitten, leichte
Hanglage, gut nutzbar, Zufahrt über Seitenstraße, Grundstück
voll erschlossen, kein B-Plan, §34, keine Eintragungen in Bau-
lastenverzeichnis, keine Eintragung Altflächendatei, kein
Denkmalschutz.



- | | |
|---|-------------------------------|
| 1 | Wohnhaus |
| 2 | Anbau |
| 3 | Fertiggarage |
| 4 | Überdachung (weicht ab) |
| 5 | Hoffläche |
| 6 | Garten-/Grünfläche |
| 7 | Zufahrt „Hermannsteiner Str.“ |
| 6 | Zufahrt „Friedenstraße“ |
| | Zugang Erdgeschoss |
| | Zufahrt Hoffläche/Garage |

Das zu bewertende Wohnobjekt liegt nahe dem alten Stadtkern von Aßlar, eine Stadt nahe Wetzlar im mittelhessischen Lahn-Dill-Kreis. Die Infrastruktur kann in Aßlar und Umgebung (u.a. Wetzlar) als gut bis sehr gut bezeichnet werden. Vom zu bewertenden Objekt bestehen fußläufig Einkaufsmöglichkeiten. Verkehrstechnisch ist Aßlar über die A 480 (Anschlussstelle Wetzlar-Nord/Aßlar) an die A 45 angeschlossen. Weiterhin ist die Stadt über die B 277 aus Richtung Wetzlar/Dillenburg gut zu erreichen. Aßlar liegt an der Dillstrecke und verfügt über einen Bahnhof und einen Haltepunkt im Stadtteil Werdorf. Das zu bewertende Wohnobjekt liegt an einer der Hauptortsdurchfahrten, der Hermannsteiner Straße, und ist gut erreichbar. Zweiseitig liegt das Eckgrundstück an einer öffentlichen Zufahrtsstraße. Die umliegende Bebauung besteht aus ähnlichen Wohnobjekten und ist als nicht eng zu bezeichnen.

