

EXPOSÉ zum Verkehrswert-Gutachten

Aktenzeichen: 92 K 48/25 Amtsgericht Wetzlar



in der Sache:

**Gebäude- und Freifläche
Mühlseite 22**

35606 Solms-Oberbiel

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

289.000,00 €

in Worten: zweihundertneunundachtzigtausend Euro

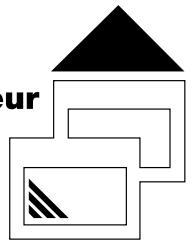
- Grundbuch von Oberbiel, Blatt 2227 des AG Wetzlar

- lfd. Nr. 1, Gemarkung Oberbiel, Flur 5, Flurstück 109/3,
Flächengehalt 755 m²

- Freistehendes Wohnhaus mit Einliegerwohnung, KG (UG), EG,
sowie ausgebauten Dachgeschoss mit Walmdach, Wohn-
fläche Hauptwohnung EG + DG ca. 137 m², Einliegerwohnung
UG ca. 46 m², freistehendes 2-geschossiges Garagen/Neben-
gebäude UG mit Garage 1 PKW, sowie Abstellfläche Nutz-
fläche ca. 32 m², EG als Werkstatt, Nutzfläche ca. 33 m²,
Außenanlage einfach angelegt, Hoffläche, Wege befestigt,
Einfriedung, Bepflanzungen, Grünflächen. Objekt ist bewohnt.

- gemäß Angabe, Wohnhaus Baujahr 1955, Anbau unbekannt,
Garage/Nebengebäude um 2000, alle massive und solide
Bauweise, ohne nachträgliche, sichtbare energetische Maß-
nahmen, Gründung, Decke massiv, Wände gemauert, ein-
fach verputzt, Steildächer Holzkonstruktionen mit Ziegelein-
deckung, Anbau Flachdach, Gesamtkonstruktion Wohnhaus
sichtbar in die Jahre gekommen, Unterhaltsbedarf, Gara-
ge/ Nebengebäude durchaus zeitgemäß, Wohnhaus Holz-
fenster aus 1983 mit einfacher Isolierverglasung, Innenaus-
stattung/Sanitär nur einfache Renovierungen über die Jahre,
eher einfacher Standard, Ölzentralheizung aus 2020, alter Erd-
tank, Wandheizkörper, Kaminofen 2000, alle Bereiche funk-
tional, nur im Keller bzw. UG leichte Feuchtigkeitsprobleme
vorhanden, Außenanlage einfach. Hof- und Zugangswege
befestigt, massive Einfriedung, Hangabfangungen, Garten
einfach angelegt mit Grünflächen und Bepflanzungen.

- Lage in ruhigem, älteren Wohngebiet von Oberbiel, Stadtteil
von Solms, nur durchschnittlich gut erreichbar, nur Anlieger-
verkehr, ruhige Lage, wenig Parkmöglichkeiten im öffent-
lichen Bereich, durchschnittliche Infrastruktur, gute Verkehrs-
anbindung, Grundstück annähernd trapezförmig geschnitten,
Hanglage, Grundstück voll erschlossen, B-Plan, keine Eintra-
gungen in Baulastenverzeichnis, keine Eintragung Altflächen-
datei, kein Denkmalschutz. Nießbrauch vorhanden, separat
berücksichtigt.



- | | |
|---|-----------------------|
| 1 | Wohnhaus |
| 2 | Vorbau Kellergeschoss |
| 3 | Anbau |
| 4 | Garage/Nebengebäude |
| 5 | Garten/Grünfläche |
| 6 | Zufahrt „Mühlseite“ |
| | Zugang EG |
| | Zugang ELW KG |
| | Zufahrt Garage |

Das zu bewertende Gesamtobjekt liegt in einem ruhigen, älteren Wohngebiet von Oberbiel, einem Stadtteil von Solms. Es liegt nordöstlich von Solms, rechts der Lahn. Nachbarorte Oberbiels sind Niederbiel (lahnabwärts), die Kreisstadt Wetzlar (lahnaufwärts), sowie Albshausen (in südöstlicher Richtung, am gegenüberliegenden Lahnufer). Oberbiel liegt direkt an der Bundesstraße B49 (E44). Auch ist der Ort über die Landesstraße L3020 (in Oberbiel als Wetzlarer Straße und Altenberger Straße geführt) aus Richtung Wetzlar zu erreichen, welche durch Oberbiel weiter nach Leun führt. Außerdem führt eine nur mäßig befahrene Straße zum Besucherbergwerk Fortuna und weiter nach Ablar-Berghausen im Dilltal. Durch die Ortschaft führt zudem die Solmsener Straße. Oberbiel wird durch die Überlandlinien der Verkehrsgesellschaft Lahn-Dill-Weil mit drei Haltestellen angefahren. Es gibt keinen direkten Bahnanschluss. Die Infrastruktur kann als durchschnittlich bis gut bezeichnet werden. Es gibt einen Kindergarten, eine Grundschule. Es gibt dazu Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf. Dazu verfügt Oberbiel auch über ein Gewerbegebiet.

