

EXPOSÉ zum Verkehrswert-Gutachten

(nach dem äußeren Anschein)

Aktenzeichen: 92 K 58/25 Amtsgericht Wetzlar



in der Sache:

**Gebäude- und Freifläche
Am Hainberg 12**

35585 Wetzlar-Blasbach

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

247.000,00 €

in Worten: zweihundertsiebenundvierzigtausend Euro

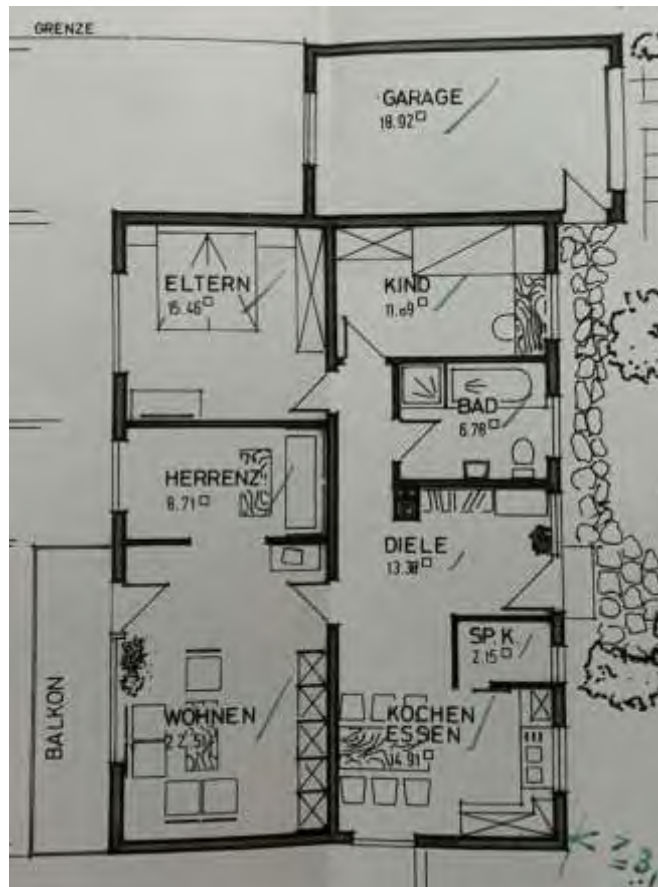
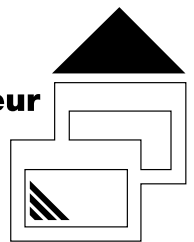
- Grundbuch von Blasbach, Blatt 1197 des AG Wetzlar

- lfd. Nr. 1, Gemarkung Blasbach, Flur 16, Flurstück 212,
Flächengehalt 625 m²

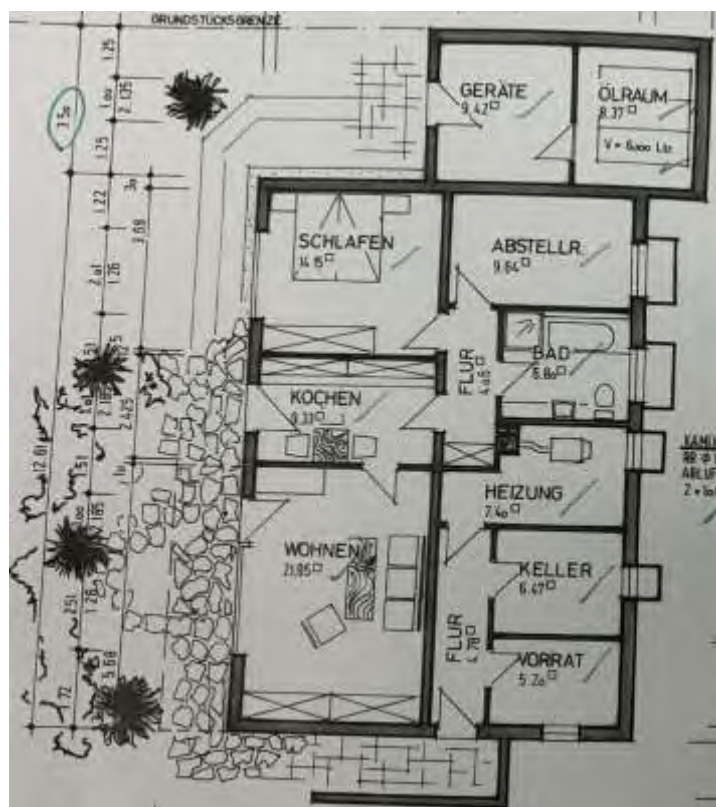
- **Besichtigung nur nach dem äußeren Anschein, es könnten zum Objekt Bau- und Planunterlagen eingesehen werden,** Wohnhaus mit zwei separaten Wohneinheiten, unterkellerte Garage, Wohnhaus KG (UG), EG, nicht ausgebautes DG mit Satteldach, Hauptwohneinheit EG Wohnfläche ca. 96 m², Einliegerwohnung UG ca. 65 m², Nutzfläche UG ca. 41 m², Garage für ein PKW, unterkellerten Garagenbereich, Außenanlage starker Hanglage angepasst, einfach angelegt, soweit einsehbar.

- Baujahr 1980, massive und solide Bauweise, ohne nachträgliche, sichtbare energetische Maßnahmen, Gründung, Decke massiv, Wände mit Gasbeton gemauert (KG außen 36,5 cm), EG außen 25 cm, einfach verputzt, Satteldach Holzkonstruktion, wie auch Decke über dem EG (gedämmt), Betonziegel-eindeckung, Garage Flachdach, sonst gleiche Bauweise, augenscheinlich Fenster aus Erbauungsjahr mit einfacher Isolier- bzw. Themopenverglasung, Rollläden sind vorhanden, Angaben zur Innenausstattung, technischen Ausstattung nicht möglich, wie auch nicht zum jeweiligen Zustand und Standard. Angaben zur Heizung sind ebenfalls nicht möglich. Ursprünglich war eine Ölzentralheizung geplant. Das Objekt ist sichtbar in die Jahre gekommen. Außenanlage einfach. Hof und Zugang befestigt, Vorgarten einfach angelegt. Einfriedung Mauersockel und Hecke. Angaben zum unteren Garten und erforderliche Hangabfangung sind nicht möglich.

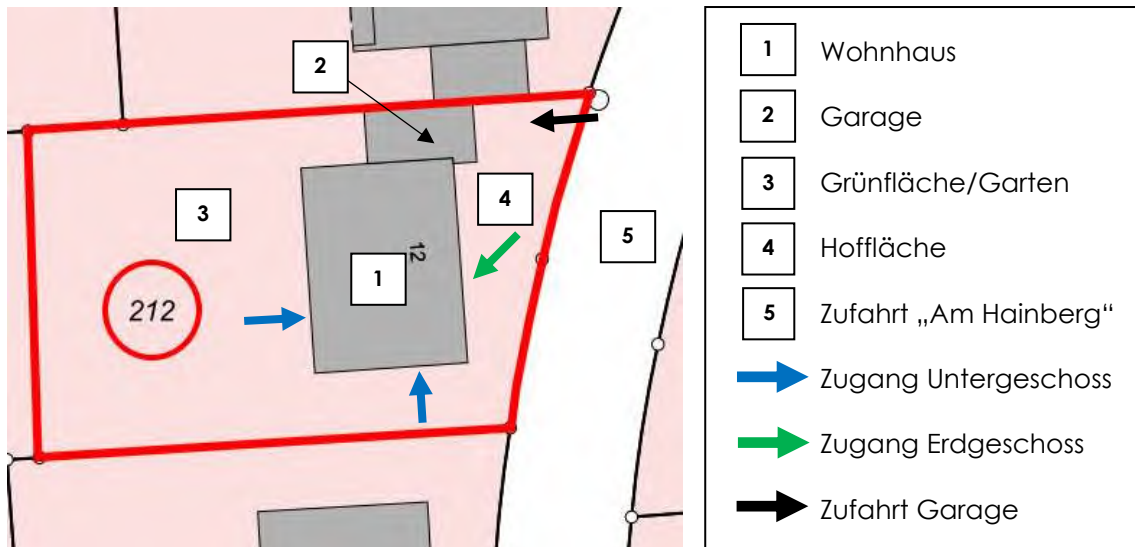
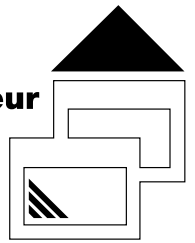
- Lage am nordöstlichen Ortsrand von Blasbach, ruhiges, älteres Wohngebiet mit starker Hanglage, ist nur durchschnittlich gut erreichbar, nur Anliegerverkehr, ruhige Lage, wenig Parkmöglichkeiten im öffentlichen Bereich, schlechte Infrastruktur, durchschnittliche Verkehrsanbindung, Grundstück annähernd trapezförmig geschnitten, starke Hanglage, Grundstück voll erschlossen, B-Plan, keine Eintragungen in Baulastenverzeichnis, keine Eintragung Altflächendatei, kein Denkmalschutz.



-Grundriss Erdgeschoss-
ohne Maßstab



-Grundriss Untergeschoss-
ohne Maßstab



Das zu bewertende Gesamtobjekt liegt in einem ruhigen Wohngebiet am Ortsrand von Blasbach, einem Stadtteil von Wetzlar. Blasbach mit seinen ca. 975 Einwohnern ist der kleinste Stadtteil von Wetzlar und liegt im Norden der Stadt. Der Ortsname leitet sich vom gleichnamigen Gewässer ab, das in die Dill mündet.

Insgesamt ist die Infrastruktur in Blasbach als eher schlecht zu bezeichnen. Alle Dinge des täglichen Lebens müssen weitgehend in den umliegenden größeren Orten und Städten erledigt werden. Alle wesentlichen, öffentlichen Einrichtungen sind in Wetzlar vorhanden. Lediglich ein Kindergarten ist im Ort vorhanden. Verkehrstechnisch wird Blasbach durch die Buslinie 415 im 30-, 60- bzw. 120-Minuten Takt angefahren und hat einen Anschluss an die A 480 und die A 45 über das Wetzlarer Kreuz. Die Zufahrt zum Ort selbst erfolgt über die Landesstraße L 3053. Das Objekt ist nur durchschnittlich gut erreichbar, über vergleichsweise enge und steile Zufahrtsstraßen. Die Lage kann insgesamt als gut und ruhig bezeichnet werden. Dazu besteht vom zu bewertenden Objekt aus eine schöne Fernsicht

