

**Amtsgericht Wetzlar**  
**Gerichtsaktenzeichen: 93 K 9/24**

|  |  |
|--|--|
| <b>Objekt:</b>                           | <b>Einfamilienwohnhaushaus mit Nebengebäude</b>  |
| <b>Lage:</b>                             | Neugasse 1, 35633 Lahnau-Atzbach   |
| <b>Grundstücksbezeichnung und Größe:</b> | Flur 17, Flurstück 120 (30 m <sup>2</sup> ), sowie<br>Flur 17, Flurstück 121 (252 m <sup>2</sup> )<br>Insgesamt 282 m <sup>2</sup> |
| <b>Baujahr:</b>                          | um 1900 (das genaue Baujahr ist nicht bekannt)   |
| <b>Tatsächliche Nutzung:</b>             | Wohngebäude (derzeit unbewohnt) sowie Scheune  |
| <b>Garagen bzw. Stellplätze:</b>         | keine Garage; 1 PKW-Stellplatz im Hof  |
| <b>Wohn-/Nutzfläche:</b>                 | <b>ca. 110 m<sup>2</sup></b> (überschlägig ermittelt)  |
| <b>Verkehrswert:</b>                     | Flurstück 120 : 5.000 €<br>Flurstück 121 : 94.000 €<br><b>Insgesamt : 99.000 €</b>   |

**Baubeschreibung/Zustand:**

**Wohnhaus:** 2-geschossiges, zu ca. 2/3 unterkellertes Wohngebäude mit ausbaubarem Dachgeschoss;  
Kellerwände und Kellerdecke in Massivbauweise; Lehmfußboden im Keller; ab Oberkante Kellerdecke Fachwerkbauweise; Geschossdecken als Holzbalkendecken; Treppen in Holzbauweise;  
Satteldach, eingedeckt mit Faserzement-Wellplatten. Dachflächen ungedämmt.  
Die Beheizung erfolgt derzeit ausschließlich mit einem holzbetriebenen Einzelofen.  
Auf eine Beschreibung der Raumausstattung wird verzichtet, weil davon ausgegangen wird, dass alle Oberflächen wie Fußböden, Wand- und Deckenbekleidungen, die Leitungssysteme, die sanitären Anlagen sowie die Türen erneuert, beziehungsweise saniert werden müssen.

**Scheune:** überwiegend Fachwerkbauweise;  
Bruchsteinsockel; Fachwerk freigelegt; Gefache verputzt;  
nicht unterkellert;  
Satteldach; Dacheindeckung überwiegend mit Tonziegeln eingedeckt  
Holzschwingtor entlang der Straße, Tür vom Innenhof;  
Besonderheiten: die Möglichkeit des Ausbaus der Scheune zu Wohnzwecken besteht

**Bauzustand:** Der bauliche Zustand ist insgesamt schlecht.  
Es muss eine vollständige Sanierung im Inneren des Wohngebäudes stattfinden (siehe auch oben, unter Baubeschreibung Wohnhaus). Darüber hinaus besteht ein allgemeiner Sanierungsbedarf sowie ein Instandhaltungsrückstau.

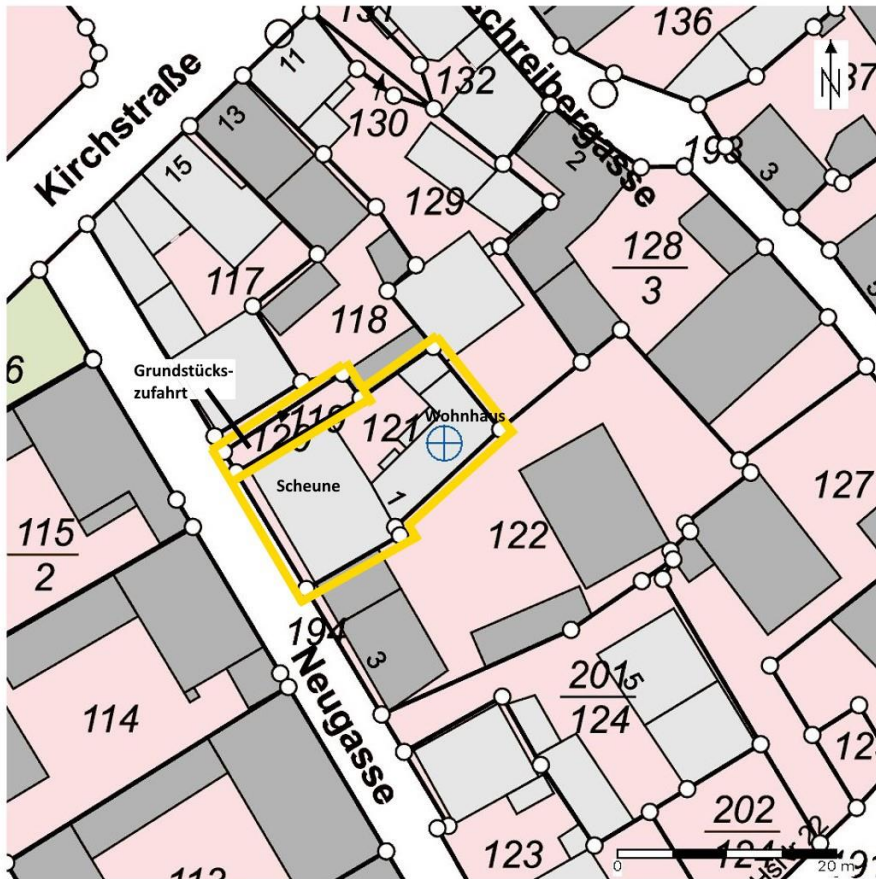
**Außenanlagen:** Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz; provisorisch befestigte Zufahrts- und Hoffläche.

# Liegenschaftskarte mit Kennzeichnung der beiden Flurstücke 120 und 121

## Liegenschaftskarte

### Angaben zum Bewertungsobjekt:

Postleitzahl: 35633  
Ort: Lahnau  
Straße: Neugasse  
Hausnummer: 1



Wohnhaus



Straßenansicht der Scheune



# Stadtplan mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts (blaues Fadenkreuz)

## Angaben zum Bewertungsobjekt:

Postleitzahl: 35633  
Ort: Lahnau  
Straße: Neugasse  
Hausnummer: 1



Dusche



Beispielhaft ein Wohnraum