

EXPOSÉ zum Verkehrswert-Gutachten

(nach dem äußeren Anschein)

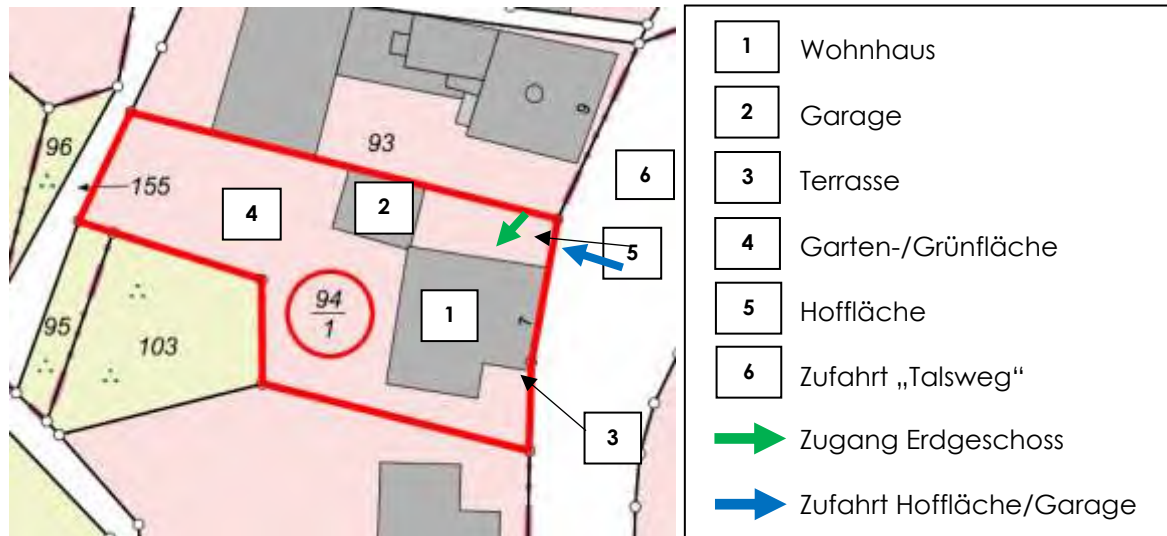
Aktenzeichen: 93 K 19/25 Amtsgericht Wetzlar**in der Sache:****Hof- und Gebäudefläche
Talsweg 7****35583 Wetzlar-Garbenheim****Der Verkehrswert des Eigentums wurde
zum Stichtag 28.11.2025 ermittelt mit****194.000,00 €****in Worten: einhundertvierundneunzigtausend Euro**

- Grundbuch von Garbenheim, Blatt 2451 des AG Wetzlar
- lfd. Nr. 1, Gemarkung Garbenheim, Flur 6, Flurstück 94/1, Flächengehalt 422 m²

- **Besichtigung nur nach dem äußeren Anschein, es lagen zum Objekt keinerlei Bau- und Planunterlagen vor, Einfamilienhaus mit angrenzender, unterkellierter Garage, Wohnhaus KG, EG, nicht ausgebautes DG mit flachgeneigtem Satteldach, geschätzte Wohnfläche ca. 80 m², u.U. noch weitere Wohnfläche im KG, sowie dem unterkellerten Garagenbereich, Außenanlage einfach angelegt.**

- Geschätztes Baujahr ca. Anfang/Mitte der 60er Jahre, massive Bauweise, ohne sichtbare energetische Maßnahmen, Gründung, Decke über KG Beton, Wände gemauert, einfach verputzt, Satteldach Holzkonstruktion mit Schindeleindeckung, Angaben zur Dämmung nicht möglich, Fenster über die Jahre erneuert, Kunststoff mit Isolierverglasung, neuere Haustür, Rollläden vorhanden, Angaben zur Innenausstattung, technischen Ausstattung nicht möglich, wie auch nicht zum jeweiligen Zustand und Standard. Angaben zur Heizung sind ebenfalls nicht möglich. Es sind zwei Schonsteine sichtbar. Objekt sichtbar in die Jahre gekommen. Garage gleiche Bauweise, flach geneigtes Dach Wellbetonfaserplatteneindeckung, Außenanlage einfach. Hof und Zugang befestigt, wie auch Terrasse. Garten einfach angelegt. Bepflanzungen vorhanden. Garten hinter Haus auf Kellerniveau durch Hanglage des Grundstückes.

- Lage am südöstlichen Ortsrand von Garbenheim, ruhiges, altes, dörfliches Wohngebiet, ist nur durchschnittlich gut erreichbar, nur Anliegerverkehr, ruhige Lage, Parkmöglichkeiten im öffentlichen Bereich, insgesamt durchschnittliche Infrastruktur und gute Verkehrsanbindung, Grundstück unregelmäßig geschnitten, Hanglage, insgesamt durchschnittlich gut nutzbar, Grundstück voll erschlossen, kein B-Plan, §34, keine Eintragungen in Baulastenverzeichnis, keine Eintragung Altflächendatei, kein Denkmalschutz.



Das zu bewertende Gesamtobjekt liegt am südöstlichen Ortsrand von Garbenheim, einem Stadtteil von Wetzlar. Garbenheim mit seinen ca. 2.200 Einwohnern liegt nahe der Wetzlarer Kernstadt südlich der Lahn. Garbenheim hat eine Anschlussstelle an die vierspurige Bundesstraße 49. Der Stadtteil wird durch die Stadtbuslinie 17 der Wetzlarer Verkehrsbetriebe angefahren. Der ehemalige Bahnhof befindet sich im Westen des Ortes. Er wurde mit der Stilllegung der Bahnstrecke Lollar-Wetzlar für den Personennahverkehr geschlossen. DB-Cargo stellt dort seit Februar 2007 Güterzüge für Mittelhessen zusammen. Nördlich des Stadtteils befindet sich das Segelfluggelände Garbenheimer Wiesen des Wetzlarer Vereins für Luftfahrt. Insgesamt kann die Infrastruktur in Garbenheim als eher durchschnittlich bezeichnet werden. Im Orts existieren mehrere kleine und mittlere Gewerbebetriebe. Es gibt kleinere Einkaufsmöglichkeiten, dazu ist die Stadt Wetzlar gut und schnell erreichbar. Alle Dinge des täglichen Lebens können dort bequem erledigt werden. Alle wesentlichen, öffentlichen Einrichtungen wie Kindergärten und Schulen sind ebenfalls in der Nähe vorhanden.

