

Amtsgericht Wetzlar
Gerichtsaktenzeichen: 93 K 20/24

Objekt:	Ein Grundstück, bebaut mit einem Einfamilienwohnhaus mit Nebengebäuden (Flurstück 89), sowie ein weiteres, gegenüberliegendes Grundstück, bebaut mit einem Gartenhaus und einer Garage (Flurstück 63)
Lage:	Weingartenstraße 5, 35619 Braunfels-Neukirchen
Grundstücksbezeichnung und Größe:	Flur 1, Flurstück 89 (335 m²), sowie Flur 1, Flurstück 63 (108 m²) Insgesamt 443 m²
Baujahr:	unbekannt
Tatsächliche Nutzung:	Wohnen (Flurstück 89) bzw. Freizeitnutzung (Flurstück 63)
Garagen bzw. Stellplätze:	PKW-Stellplätze ausreichend vorhanden
Wohnfläche:	ca. 135 m²
Verkehrswert:	Grundstück im Grundbuch von Neukirchen Blatt 450 lfd. Nr. 2; Flur 1, Flurstück 89: 115.000 € Grundstück im Grundbuch von Neukirchen Blatt 450 lfd. Nr. 3; Flur 1, Flurstück 63: 9.400 € Insgesamt: 124.400 €

Baubeschreibung/Zustand:

<u>Wohnhaus:</u>	Einfamilienwohnhaus; Baujahr unbekannt, geschätzt ca. 1900; Einseitig an der Nachbargrenze errichtetes, teilunterkellertes, zweigeschossiges Gebäude in Massivbauweise mit ausgebautem Dachgeschoss; Keine wertrelevanten Modernisierungen in den letzten 10 bis 15 Jahren erkennbar; Satteldach mit Betondachsteindeckung; Außenwände verputzt und gestrichen; Holzfenster mit Isolierverglasung, Rollläden überwiegend vorhanden; Ölzentralheizung einschließlich Warmwasserversorgung; Fußböden, Wand- und Deckenbekleidungen in mittlerem bis einfachem Standard.
<u>Nebengebäude:</u> (Flurstück 89)	Baujahr unbekannt, geschätzt 1900; Dreiseitig an Nachbargrenzen errichtetes, nicht unterkellertes, zweigeschossiges Gebäude in Massivbauweise. Außenansicht überwiegend verputzt. Pultdach mit Bitumenbahnen bzw. Faserzementwellplatten eingedeckt. Nutzung im Erdgeschoss als Lager und Abstellraum. Im gesamten Obergeschoss wurde vor längerer Zeit mit dem Ausbau zu einer separaten Wohneinheit begonnen (Estrichböden, Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen, Einbau isolierverglaster Fenster, teilweise Wand- und Deckenbekleidungen, Einbau einer Treppe vom EG zum OG), teilweise befinden sich die Räume jedoch auch noch in einem Rohbauzustand.
<u>Außenanlagen auf Flurstück 89:</u>	Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Hofbefestigung mit Betonverbundsteinen, teilweise auch betonierte Flächen.

Gartenhaus und Garage auf Flurstück 63:

Gartenhaus (Baujahr ca. 1970) in Massivbauweise. Flach geneigtes Dach mit Bitumenbahneindeckung. Außenansicht insgesamt verputzt.

Garage (Baujahr ca. 1960) in Massivbauweise. Die Garage befindet sich deckungsgleich unter dem Gartenhaus und ist über das Flurstück 64 anfahrbar.

Außenanlagen (Flurstück 63):

befestigte Wege und Flächen, Einfriedungen, Stützmauer sowie ein überdachter Freisitz

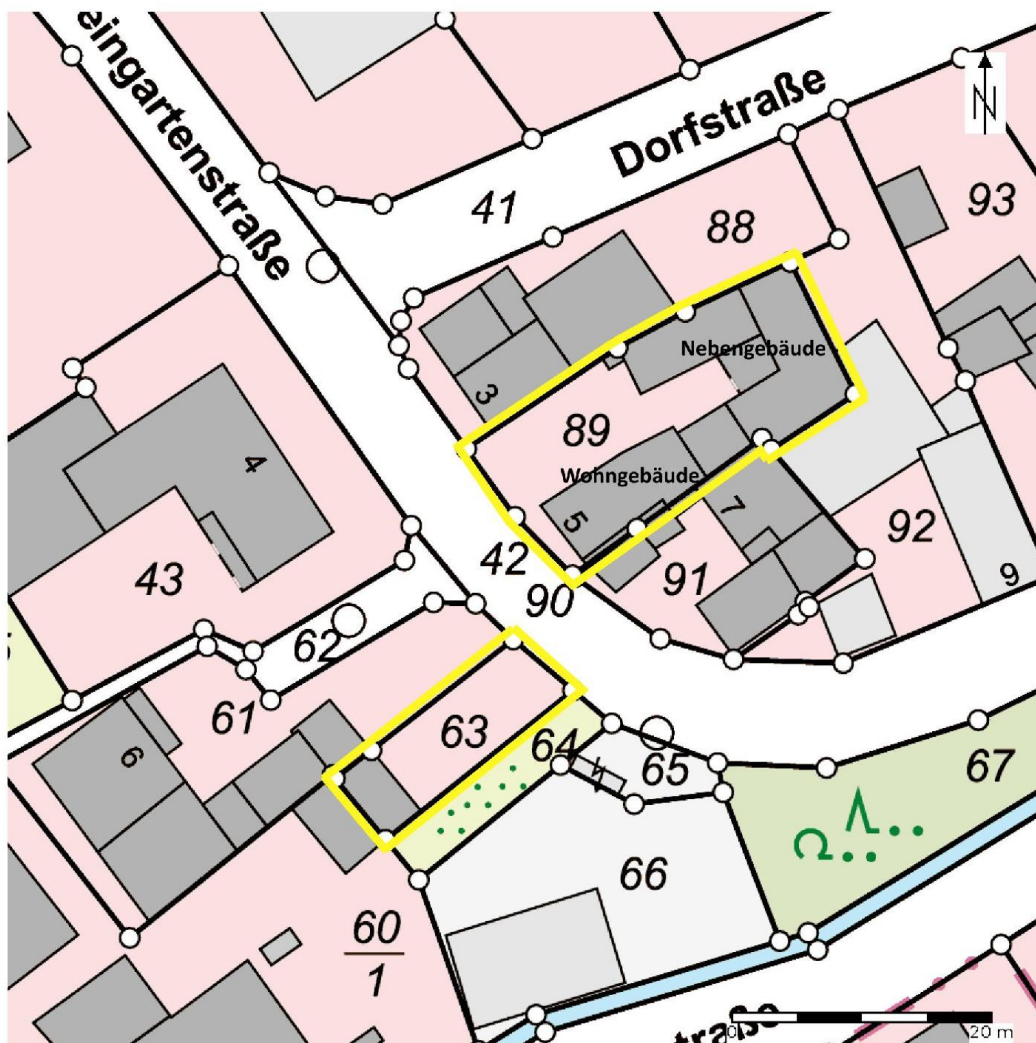
Bauzustand:

Der bauliche Zustand aller Gebäude ist insgesamt und dem Alter entsprechend noch befriedigend bis ausreichend. Es besteht ein mittlerer, teilweise auch deutlicher Unterhaltungsschaden und allgemeiner Renovierungsbedarf.

Lageplan mit Kennzeichnung der beiden Flurstücke 89 und 63

Angaben zum Bewertungsobjekt:

Postleitzahl:	35619
Ort:	Braunfels
Straße:	Weingartenstraße
Hausnummer:	5





Straßenseitige Ansicht Flurstück 89



**Blick vom Wohngebäude auf das Flurstück 63 (mit Gartenhaus und überdachtem Freisitz).
Unter dem Gartenhaus befindet sich deckungsgleich die Garage, mit Zufahrt über das Flurstück 64**