

**Dipl.- Ing. Harald Höchst**

**Sachverständiger für Immobilienbewertung**

Oberdorfstraße 13  
35579 Wetzlar

**Amtsgericht Wetzlar**  
**Gerichtsaktenzeichen: 93 K 20/24**

<b>Objekt:</b>	Ein Grundstück, bebaut mit einem Einfamilienwohnhaus mit Nebengebäuden (Flurstück 89), sowie ein weiteres, gegenüberliegendes Grundstück, bebaut mit einem Gartenhaus und einer Garage (Flurstück 63)
<b>Lage:</b>	Weingartenstraße 5, 35619 Braunfels-Neukirchen
<b>Grundstücksbezeichnung: und Größe:</b>	Flur 1, Flurstück 89 (335 m <sup>2</sup> ), sowie Flur 1, Flurstück 63 (108 m <sup>2</sup> ) Insgesamt 443 m <sup>2</sup>
<b>Baujahr:</b>	unbekannt
<b>Tatsächliche Nutzung:</b>	Wohnen (Flurstück 89) bzw. Freizeitnutzung (Flurstück 63)
<b>Garagen bzw. Stellplätze:</b>	PKW-Stellplätze ausreichend vorhanden
<b>Wohnfläche:</b>	<b>ca. 135 m<sup>2</sup></b>
<b>Verkehrswert:</b>	Grundstück im Grundbuch von Neukirchen Blatt 450 Ifd. Nr. 2; Flur 1, <b>Flurstück 89: 115.000 €</b> Grundstück im Grundbuch von Neukirchen Blatt 450 Ifd. Nr. 3; Flur 1, <b>Flurstück 63: 9.400 €</b> <b>Insgesamt: 124.400 €</b>
<b>Baubeschreibung/Zustand:</b>	
<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 Betondachsteineindeckung; Außenwände verputzt und gestrichen; Holzfenster mit Isolierverglasung, Rollläden überwiegend vorhanden; Ölzentralheizung einschließlich Warmwasserversorgung; Fußböden, Wand- und Deckenbekleidungen in mittlerem bis einfacherem 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 isolierverglaste 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

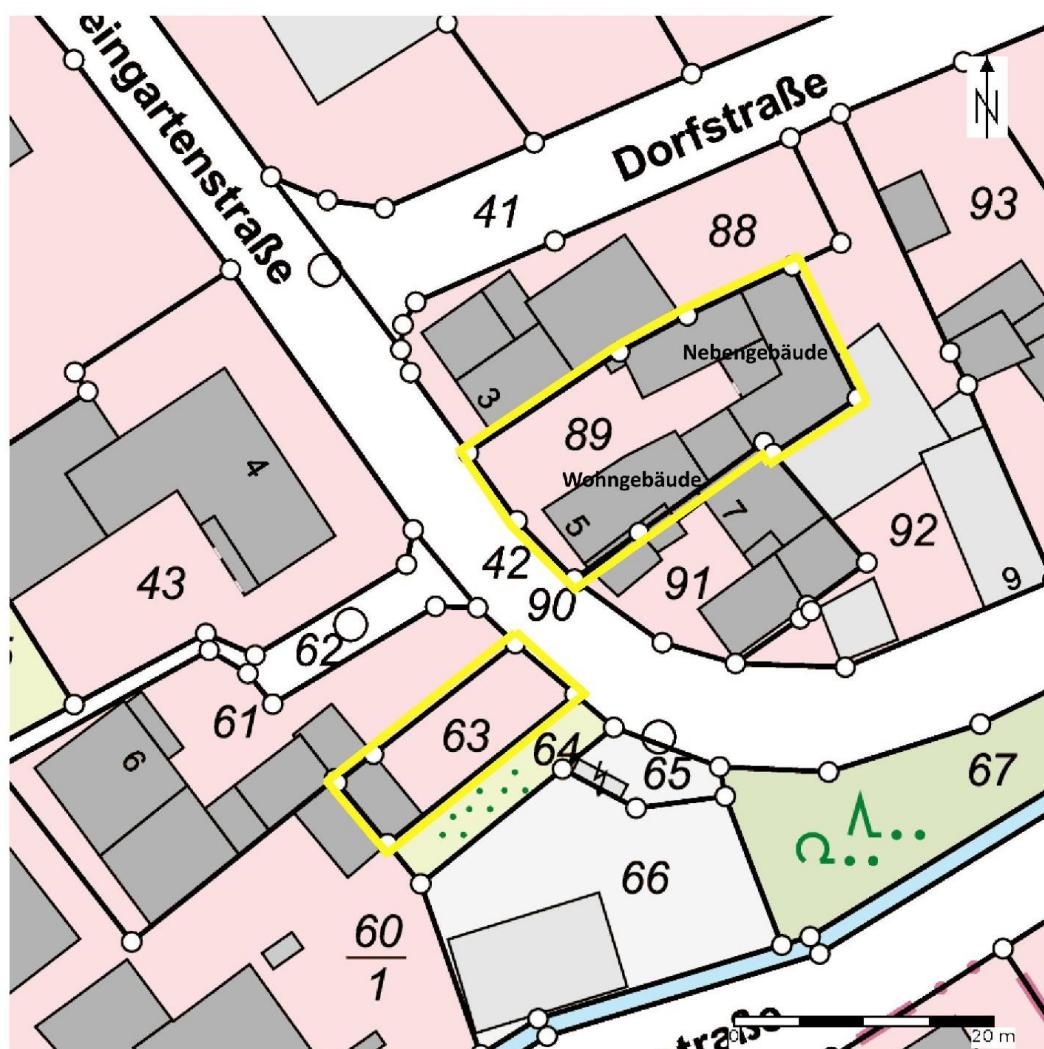
Bauzustand:

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