

Amtsgericht Wetzlar
Gerichtsaktenzeichen: 93 K 30/20

Vorbemerkung:

Gemäß Angabe des Miteigentümers besteht eine Eintragung im Grundbuch, welche die gemeinsame Zufahrt für das Bewertungsgrundstück und das Nachbargrundstück (Flurstück 183) regelt. Diese Besonderheit wurde im Rahmen dieser Wertermittlung nicht berücksichtigt.

Objekt:

Einfamilienwohnhaus

Lage:

Buchwaldstraße 3, 35619 Braunfels-Tiefenbach

Grundstücksbezeichnung:
und Größe:

Flur 3, Flurstück 182 (139 m²)

Baujahr:

1970 (fiktiv); das Ursprungsbaujahr ist nicht bekannt. Bauliche Erweiterungen und Modernisierungen fanden in den Jahren 1967, 1992, 1994 und 2005 statt.

Tatsächliche Nutzung:

Zurzeit unbewohnt.

Garagen bzw. Stellplätze:

Auf dem Grundstück könnte 1 Kfz-Stellplatz angelegt werden.

Wohnfläche:

ca. 108 m²

Sachwert:

87.200 €

Ertragswert:

95.500 €

Verkehrswert:

88.900 €

Baubeschreibung/Zustand:

Wohnhaus:

Zweigeschossiges, teilunterkellertes (ca. ¼ der Grundfläche) Gebäude in Massivbauweise mit einseitiger Grenzbebauung.

Satteldach, Dacheindeckung aus Betondachsteinen. Die Decke über dem Obergeschoss ist laut Mitteilung im Ortstermin gedämmmt (ca. 16 cm).

Die Außenwände des Gebäudes sind überwiegend verputzt, teilweise auch bis auf Höhe der Erdgeschossdecke verklebt.

Decken und Wände in Massivbauweise.

Geschosstreppe in Stahlbeton mit Steinbelag. Treppe zum KG nur von außen.

Isolierverglaste Kunststofffenster (Baujahr 1994 und 2005) mit Rollläden.

Ölzentralheizung; 2 Öltanks je 1.500 Liter; Heizkörper mit Thermostatventilen.

Warmwasserversorgung über die Zentralheizung.

Ein Bad im Obergeschoss mit Einbauwanne, Dusche, WC und Waschbecken. Eine Toilette im Erdgeschoss mit WC und Waschbecken.

Die Decken im Obergeschoss sind teilweise mit Holzpaneelen verkleidet; Wandbekleidung überwiegend mit Tapeten; Fußbodenbelag überwiegend mit Fliesen- und Laminatbelägen durchschnittlicher Qualität.

Zustand:

Der bauliche Zustand ist insgesamt befriedigend.

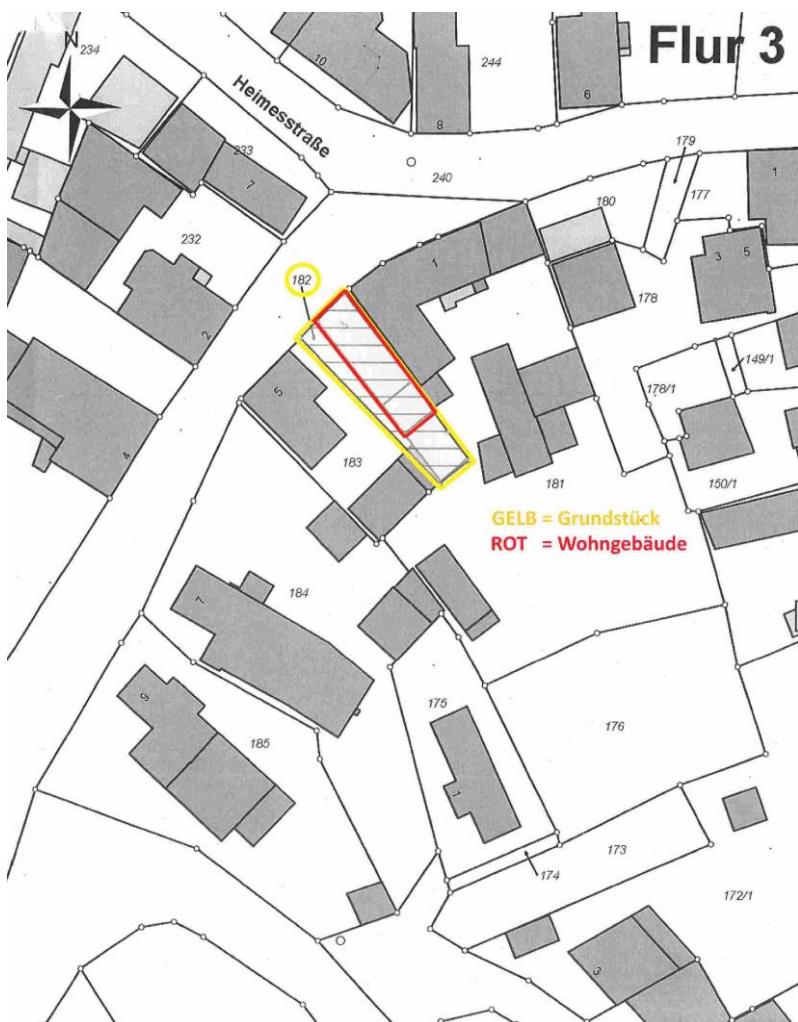
Es besteht ein geringfügiger Unterhaltungsstau bzw. Sanierungsbedarf, der sich überwiegend auf die Fassade, die Terrasse und die Terrassenüberdachung bezieht. Der bauliche Zustand im Inneren des Gebäudes ist gut.



Auszug aus dem Stadtplan mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts (rotes Kreuz in rotem Kreis)



Straßenansicht



Lageplan mit Kennzeichnung des Bewertungsgrundstückes



Längsansicht vom Hof aus betrachtet