

VERKEHRSWERT
GUTACHTEN
 (nach dem äußeren Anschein)
Aktenzeichen: 420 K 73/25



in der Sache:

**625/10.000 Miteigentumsanteil an
Gebäude- und Freifläche
Paulusgarten 3
Wohnung Nr. 13 (DG)**

35457 Lollar

**Der Verkehrswert des Eigentums wurde
zum Stichtag 08.04.2026 ermittelt mit**

143.000,00 €

in Worten: einhundertdreißigtausend Euro



- Wohnungsgrundbuch von Lollar, Blatt 4629 des Amtsgerichtes Gießen
- Lfd. Nr. 1, 625/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück, Gemarkung Lollar, Flur 1, Flurstück 372/17, Gebäude- und Freifläche, Paulusgärten 3, Größe 1.195 m², verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 13 gekennzeichneten Wohnung im Dachgeschoss mit drei Balkonen und Keller. Die Wohnung ist/war zum Wertermittlungsstichtag vermietet.
- Wohnung im Dachgeschoss mit 3-Zimmer-Küche, Bad, Balkone (3 davon 2 sehr klein, kaum nutzbar), in Wohnanlage mit 16 Wohnungen/4-geschossig, nicht barrierefrei oder behindertengerecht, Wohnfläche ca. 92 m², Eingang/Garderobe, Gäste-WC, Wohnen, Bad, zwei Schlafzimmer, Balkone, kleiner Kellerraum, Waschraum im KG, kein eigener Stellplatz (allgemeiner Parkplatz). TG-Stellplatz separates Verfahren.
- Baujahr 1985, massive Bauweise, entsprechend dem Standard des Baujahres, insbesondere aus energetischer Sicht, Gesamtobjekt deutlich sichtbar in die Jahre gekommen, Wohnung selbst einfacher bis mittlerer Standard, Renovierungsbedarf, gemäß Angabe Innenausstattung voll funktional, Fenster wurden über die Jahre erneuert, Gaszentralheizung aus 2017, Wandheizkörper, Außenanlage einfach, gepflasterte/asphaltierte Park-Zugangs-Zufahrflächen, wenig Grünfläche.
- Lage südlich im Zentrum von Lollar, Mehrfamilienwohnhäuser im Umfeld (Wohnanlage), gut erreichbar, verkehrsberuhigte Straße, Anliegerverkehr, guter Verkehrsanschluss, durchaus ruhige Lage, Infrastruktur gut, Einkäufe fußläufig möglich, Grundstück voll erschlossen, B-Plan, keine Eintragung Altflächendatei, kein Denkmalschutz.