



Sachverständigenbüro
Daniel Arfeller
Gutachter für
Immobilienbewertung

Hofbergstraße 6,
57629 Müschenbach

Amtsgericht Dillenburg - Zweigstelle Herborn -

40 K 20/25

Objekt:	Grundstück, bebaut mit Wohnhaus
Lage:	Annelise-Deusing-Weg 4, 35745 Herborn-Herbornseelbach
Grundstücksbezeichnung:	Flur: 12 Flurstücke: 73/1
Grundstücksgröße:	718 m ²
Baujahr:	ca. 1970
Derzeitige Nutzung:	leerstehend
Garagen/Stellplätze:	1 Garage vorhanden
Wohnfläche:	ca. 355 m ² Wohnfläche EG – 2.OG
Aufteilung:	KG/EG: 2 Kellerräume, Heizung, Waschküche, ehem. Garage, Dusche, WC, Flur; geplanter Ausbau Wohnung (noch nicht vorhanden): Küche, Duschbad, 4 Zimmer (Ausgang direkt von außen) 1.OG: Wohnung mit 5 Zimmern, Flur, Küche, Bad, WC, Bal. 2.OG: Wohnung mit 5 Zimmern, Flur, Küche, Bad, WC, Bal.
Sachwert:	113.000 €
Ertragswert:	108.000 €
Verkehrswert:	109.000 €
Wertermittlungsstichtag:	09.01.2026

Baubeschreibung / Zustand:

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein mit einem Wohnhaus bebautes Grundstück in Ortsrandlage von Herborn - Herbornseelbach.

Das unterkellerte, zweigeschossige Wohnhaus (Kellergeschoss = Eingangs-/Erdgeschoss) wurde ca. 1970 in Massivbauweise erstellt. Das Gebäude hat eine Öl-Zentralheizung. Der bauliche Zustand des Wohnhauses ist unzureichend. Eine Kernsanierung mit Umbau wurde bereits begonnen, aber nicht zu Ende geführt, das Gebäude ist im Wesentlichen entkernt (Rohbau-ähnlich). Offenbar soll ein Dreifamilienhaus entstehen. Zur weiteren Nutzung sind umfangreiche Sanierungs- und Fertigstellungsarbeiten erforderlich.

Straßenansicht

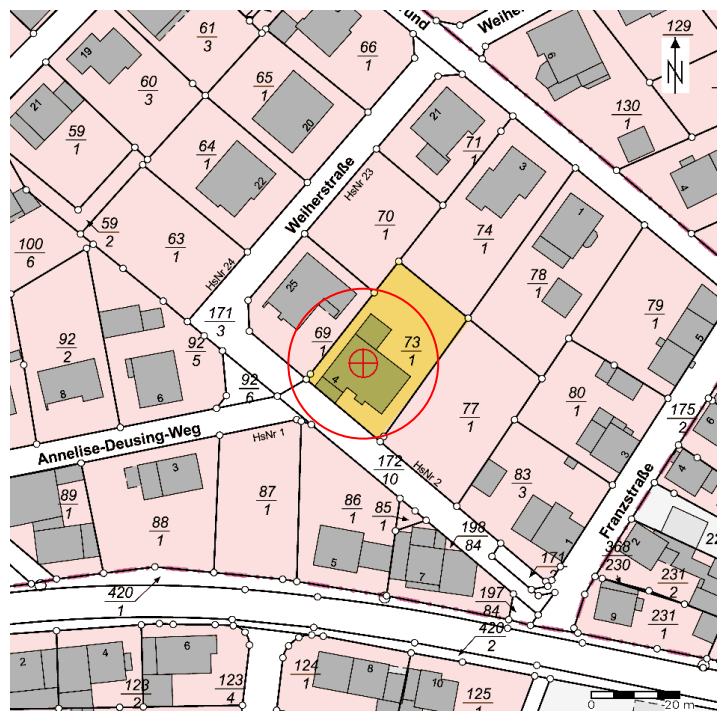


Rückansicht



Lageplan

Quelle:
ALK, Hessisches Landesamt für Boden-
management und Geoinformation, Wies-
baden



Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass hinsichtlich der Angaben keine Gewähr für Richtigkeit und Vollständigkeit übernommen wird.