



Sachverständigenbüro  
**Daniel Arfeller**  
Gutachter für  
Immobilienbewertung

Hofbergstraße 6,  
57629 Müschenbach

## Amtsgericht Dillenburg - Zweigstelle Herborn -

## 40 K 28/25

Objekt:	Grundstück, bebaut mit einer Doppelhaushälfte
Lage:	Auf dem Berg 14, 35745 Herborn - Hörbach
Grundstücksbezeichnung:	Flur: 7 Flurstücke: 656/89
Grundstücksgröße:	354 m <sup>2</sup>
Baujahr:	ca. 1950 (geschätzt)
Derzeitige Nutzung:	eigegenutzt
Garagen/Stellplätze:	1-2 Stellplätze vorhanden
Wohnfläche:	ca. 85 m <sup>2</sup> Wohnfläche EG - DG
Aufteilung:	KG: nicht bekannt, üblicherweise: Kellerräume; EG: nicht bekannt, üblicherweise: 2 Zimmer, Diele, Küche; DG: nicht bekannt, üblicherweise: 2 Zimmer, Flur, Bad
Sachwert:	<b>94.300 €</b>
Ertragswert:	<b>82.800 €</b>
<b>Verkehrswert:</b>	<b>91.000 €</b>
Wertermittlungstichtag:	05.02.2026

### Baubeschreibung / Zustand:

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein mit einem Einfamilienhaus bebautes Grundstück in Ortskernlage von Herborn - Hörbach.

Das unterkellerte, eingeschossige Wohnhaus (Doppelhaushälfte) mit ausgebautem Dachgeschoss wurde schätzungsweise ca. 1950 in Massivbauweise erstellt.

Eine Allgemeinbeurteilung ist aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung nicht möglich. Aufgrund der baujahresgemäßen Bauweise und des Unterhaltungszustandes ist der bauliche Zustand als einfach einzustufen. Der Ausstattungsstandard wird als objektgemäß einfach eingeschätzt. Es wird davon ausgegangen, dass die Räumlichkeiten nicht wesentlich modernisiert wurden und abgewohnt sind. Es wird von allgemeinen Modernisierungs- und Sanierungsbedarf ausgegangen (insb. auch energetischer Modernisierungsbedarf).

### Straßenansicht

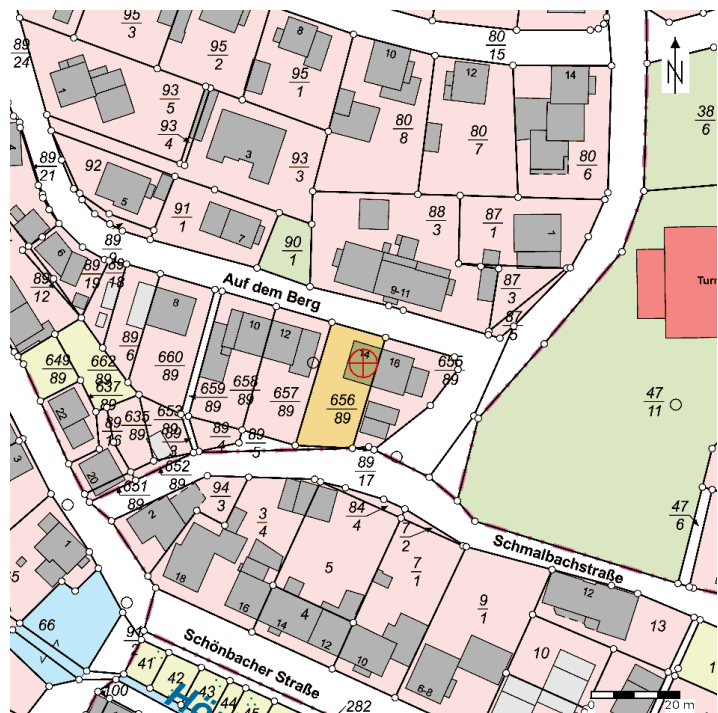


Rückansicht



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.