

EXPOSÉ zum Verkehrswert-Gutachten

(nach dem äußeren Anschein)

Aktenzeichen: 92 K 36/25 Amtsgericht Wetzlar



in der Sache:

**Hof- und Gebäudefläche
Gießener Straße 5**

35582 Wetzlar-Dutenhofen

**Der Verkehrswert des Eigentums wurde
zum Stichtag 20.02.2026 ermittelt mit**

385.000,00 €

in Worten: dreihundertfünfundachtzigtausend Euro

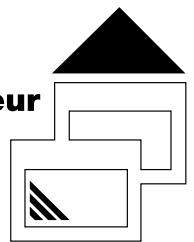
- Grundbuch von Dutenhofen, Blatt 2928 des AG Wetzlar

- lfd. Nr. 1, Gemarkung Dutenhofen, Flur 8, Flurstück 17/2, Flächengehalt 315 m²

- **Besichtigung nur nach dem äußeren Anschein, es lagen nur zum nachträglich ausgebauten Nebengebäude Bau- und Planunterlagen vor, zum Wohnhaus selbst liegen keine Unterlagen vor. Objekt bewohnt.** Wohnhaus KG, EG, OG nicht ausgebaut DG mit Walmdach, geschätzte Wohn-Nutzfläche EG + OG ca. 200 m², EG augenscheinlich Praxis, ausgebautes Nebengebäude EG, ausgebautes DG, Satteldach, EG 2 Garagen, DG Wohnfläche ca. 57 m², Außenanlage einfach angelegt.

- Geschätztes Baujahr Wohnhaus und ursprüngliches Nebengebäude geschätzt um 1900, Umbau Nebengebäude zu Wohnzwecken ca. 1997/99, Fassadensanierung inkl. WDVS von Wohnhaus und Nebengebäude ca. 2009, Wohnhaus massives KG, Rest Fachwerk mit ausgemauerten Gefachen, weitere Bauweise unbekannt, Dachstuhl Holz mit Ziegeleindeckung, guter Zustand soweit zu sehen, bei ausgebautem Nebengebäude ist von ähnlicher Bauweise auszugehen. Fenster mit sichtbarer Isolierverglasung, Angaben zur Innenausstattung, technischen Ausstattung nicht möglich, wie auch nicht zum jeweiligen Zustand und Standard. Angaben zur Heizung sind ebenfalls nicht möglich. Außenanlage nur befestigte Hof- und Zufahrtsfläche. Insgesamt guter Zustand, aber sichtbarer Unterhaltsbedarf.

- Zentrale Lage von Dutenhofen, direkt an Ortsdurchfahrt (Landesstraße), gut erreichbar, entsprechendes Verkehrsaufkommen und Belastung durch Verkehrslärm, gute Infrastruktur und Verkehrsanbindung, Grundstück unregelmäßig geschnitten, durchschnittlich gut nutzbar, Grundstück voll erschlossen, kein B-Plan, §34, keine Eintragungen in Baulastverzeichnis, keine Eintragung Altflächendatei, Lage in denkmalrechtlicher Gesamtanlage.



**-Grundrisse Nebengebäude-
Umbau 1997/1999**

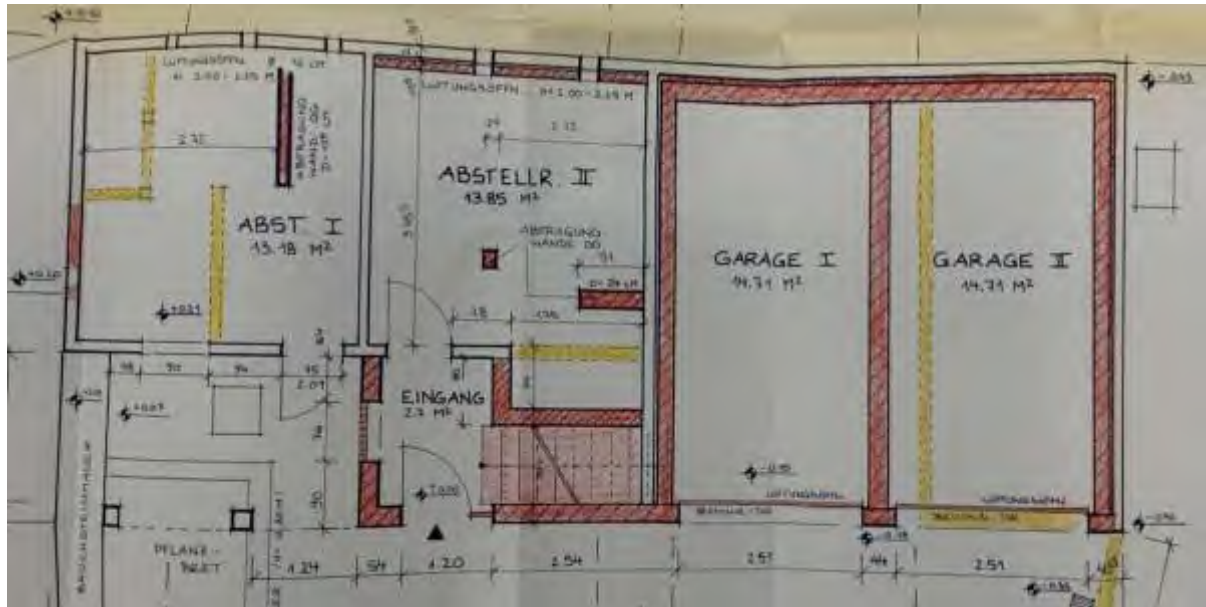


Abb.: Grundriss Erdgeschoss

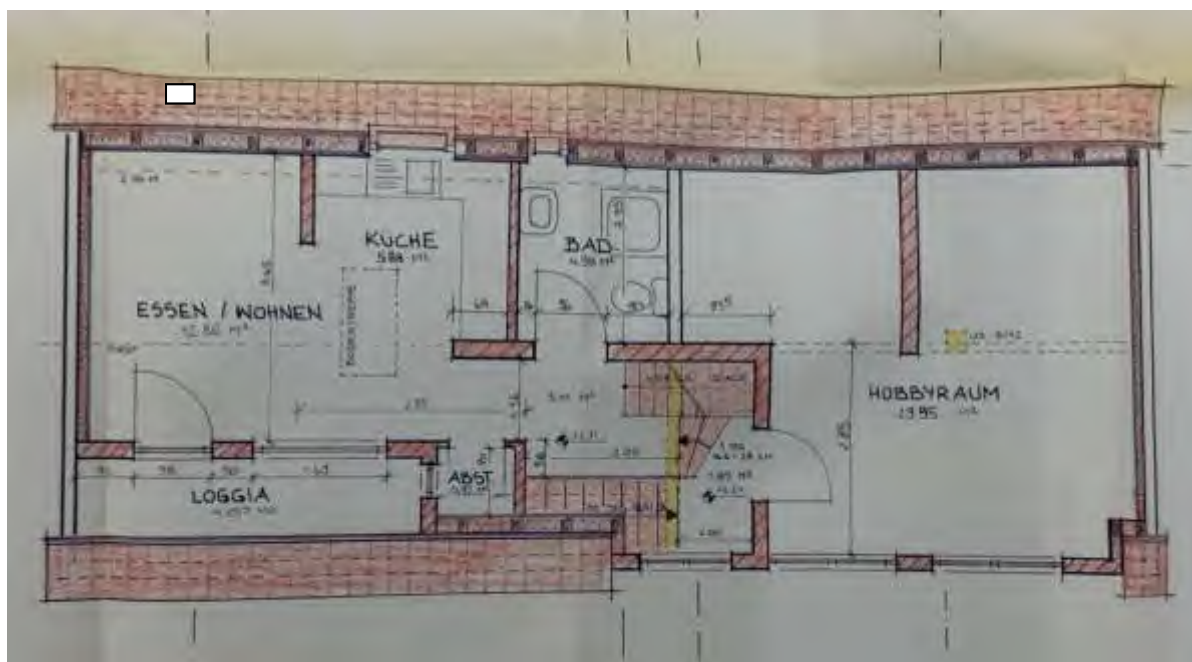
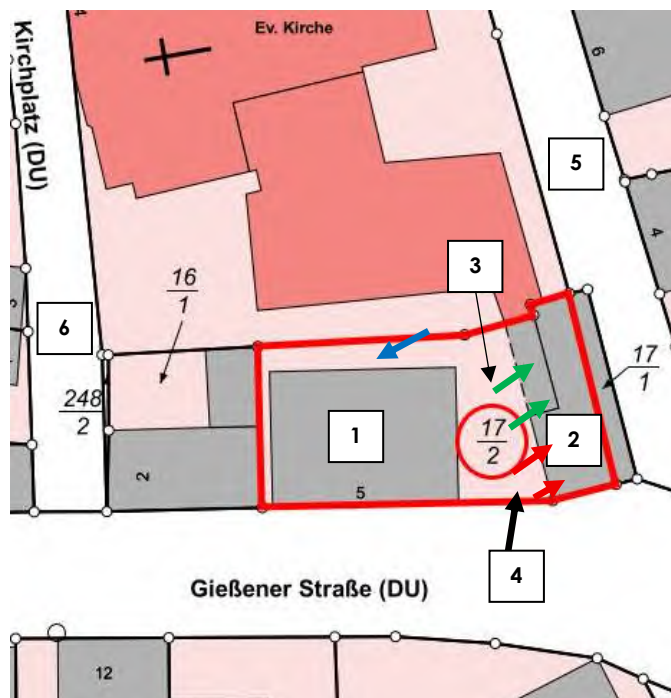
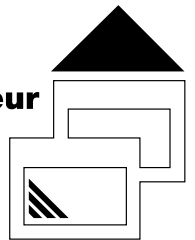


Abb.: Grundriss Dachgeschoss



- | | |
|---|-------------------------|
| 1 | Wohnhaus mit Praxis |
| 2 | Nebengebäude |
| 3 | Hoffläche |
| 4 | Zufahrt „Gießener Str.“ |
| 5 | Zufahrt „Kirchstraße“ |
| 6 | Zufahrt „Kirchplatz“ |
| | Zugang EG Wohnhaus |
| | Zugang EG Nebengebäude |
| | Zufahrt Garagen |
| | Zufahrt Hoffläche |

Das zu bewertende Gesamtobjekt liegt im Ortskern von Dutenhofen, einem Stadtteil von Wetzlar. Der Stadtteil weist eine gute Infrastruktur auf. Neben zahlreichen öffentlichen Einrichtungen, wie z.B. zwei Kindertagesstätten, eine erweiterte Grundschule, gibt es auch zahlreiche gewerbliche Ansiedlungen und Einkaufsmöglichkeiten. Auch die Verkehrsanbindung kann als durchaus gut bezeichnet werden. Die Ortschaft ist über die Bundesautobahn 45 an der Anschlussstelle Wetzlar-Süd zu erreichen. Im Ort mündet die L 3285 aus Richtung Lahnu-Dorlar kommend auf die L 3451 (Wetzlar-Gießen). Der Stadtteil verfügt mit dem Bahnhof über eine eigene Bahnstation, an der die Regionalbahnen Dillenburg-Frankfurt und Limburg-Fulda halten. Dazu ist eine Stadtbuslinie vorhanden.

