

einhergehendem Kostenrisiko ist eine Anpassung erforderlich. Ein Abschlag in Höhe von 20 % wird als angemessen angesehen. Der Sachwertfaktor resultiert somit zu 1,08.

3.2.4.2 Wertentwicklung ab dem Datum der Datengrundlage

Die den Auswertungen zugrundeliegenden Daten, deren Ergebnisse im Immobilienmarktbericht 2025 veröffentlicht sind, beziehen sich auf Transaktionen aus dem Jahr 2024. Daher ist eine Wertanpassung zur Berücksichtigung der Wertentwicklung bis zum Wertermittlungsstichtag vorzunehmen.

Zur marktgerechten Betrachtung des jüngeren Marktgeschehens wird daher der vdp-Immobilienpreisindex für selbst genutztes Wohneigentum/Eigenheime herangezogen, dessen Berechnungen auf Basis der Transaktionsdatenbank der vdpResearch, der Marktforschungsgesellschaft des Verbands Deutscher Pfandbriefbanken, basiert.

Die Wertentwicklung betrug 2,6 % ab dem 2. Quartal 2024 bis zum 2. Quartal 2025, was zu einem Index in Höhe von 1,026 resultiert.

3.2.5 Ermittlung des marktangepassten Sachwerts

Der vorläufige Grundstückssachwert ist durch die Marktanpassung, die aus statistisch gesicherten Erkenntnissen hergeleitet wird, an die gegenwärtig bestehende Angebots- und Nachfragesituation anzupassen.

vorläufiger Sachwert	200.000 €
Sachwertfaktor	x 1,08
vorläufiger marktangepasster Sachwert	216.000 €
Index Wertentwicklung Eigenheime	1,026
marktangepasster Sachwert	221.616 €

3.2.6 Ermittlung des Verkehrswerts

Aus dem marktangepassten Sachwert ist durch Berücksichtigung von marktgerechten Zu- und/oder Abschlägen zur Berücksichtigung von abweichenden Objekteigenschaften und von besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen der Verkehrswert abzuleiten.

marktangepasster Sachwert	221.616 €
Wertminderung Mängel, Schäden, unfertige Bauleistungen	-49.400 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	0 €
Verkehrswert rechnerisch	172.216 €
Verkehrswert gerundet	170.000 €

3.3 Ertragswert

3.3.1 Vorbemerkungen

Das Ertragswertverfahren wird im Falle des Wertermittlungsobjekts als vergleichendes Sekundärverfahren zur Überprüfung der ermittelten Werte auf Plausibilität angewendet. Der Ertragswert setzt sich zusammen aus dem Bodenwertanteil und dem Ertragswert der baulichen Anlage.

Bei der Ermittlung des Ertragswerts ist vom nachhaltig erzielbaren jährlichen Reinertrag auszugehen. Der Reinertrag ergibt sich aus dem Rohertrag abzüglich der Kosten, die zur Bewirtschaftung des Gebäudes laufend erforderlich sind.

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung nachhaltig erzielbaren Einnahmen aus dem Grundstück, insbesondere Mieten und Pachten einschließlich Vergütungen, soweit sie die zulässige Nutzung des Grundstücks und seiner baulichen Anlagen betreffen.

Aus dem Rohertrag (Jahresrohertrag) sind die laufenden Bewirtschaftungskosten (regelmäßig und nachhaltig anfallende Ausgaben) zu bestreiten, soweit die nicht durch andere Umlagen außerhalb der Miete vom Mieter getragen werden.

Das Objekt wird zum Wertermittlungsstichtag laut der Auskunft aus dem Melderegister der Gemeinde Waldbrunn (Westerwald) per E-Mail vom 21.08.2025 vom Schuldner, seiner Ehefrau und seinen drei Söhnen bewohnt. Informationen zu Mietverhältnissen liegen nur bruchstückhaft vor. Nach Angaben des Schuldners bestehen Mietverhältnisse mit seinen älteren Söhnen im Obergeschoss. Die Höhe der Miete ist dem Sachverständigen nicht bekannt. Es wird im Ertragswertverfahren fiktiv von einem Mietverhältnis ausgegangen, dem ein üblicher Formularmietvertrag zugrunde liegt unter der Annahme, dass kleine Reparaturen und Schönheitsreparaturen vom Mieter selbst getragen werden.

3.3.2 Marktgängigkeit als Mietobjekt

Das Objekt wird im derzeitigen Zustand unter Zugrundelegung der Lage, des Wohnwerts und unter Berücksichtigung der lokalen Verhältnisse und angemessener Mietpreisgestaltung sowie angemessener Vermarktungsaktivität als mittelmäßig vermietbar beurteilt.

3.3.3 Ermittlung der Mieterträge

Bei der Ermittlung der marktüblich zu erzielenden Erträge als Netto-Kaltmieten werden Rechercheergebnisse aus aktuellen Angeboten vergleichbarer Mietflächen und eigene Erfahrungen aus einer konstanten

Marktbeobachtung sowie Daten einer vom Sachverständigen geführten Datenbank unter Berücksichtigung der objektspezifischen Eigenschaften ermittelt.

Im Immobilienmarktbericht 2025 werden die Ergebnisse von Auswertungen der Zentralen Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse in Hessen (ZGGH) von Verkaufsfälle von Ein- und Zweifamilienhäusern im regionalen Marktbereich 3, wozu der Landkreis Limburg-Weilburg immobilienwirtschaftlich gezählt wird, veröffentlicht. Aus dem Jahr 2024 wurden 168 auszuwertende Verkaufsfälle analysiert. Deren durchschnittliche Nettokaltmiete betrug 7,39 €/m² bei einer Spanne von 3,10 €/m² bis 11,40 €/m² bei einem durchschnittlichen Bodenrichtwertniveau von 219 €/m² (Spanne 40,00 €/m² bis 630,00 €/m²) und einer durchschnittlichen Restnutzungsdauer von 36 Jahren.

Gemäß einer Abfrage der Auswertung der vdpResearch GmbH der vdp-Transaktionsdatenbank Stand 11/2024 werden für eine 70 m² große Wohnung in gutem Zustand durchschnittlich folgende Mieten gezahlt:

Wohnungsmieten in €/m ²	Lage	sehr gut	gut	mittel	einfach
Ausstattung	sehr gut	12,90	10,30	8,70	7,50
	gut	11,70	9,10	7,90	6,50
	mittel	10,90	8,60	7,30	6,20
	einfach	10,60	8,30	7,10	6,00

Gemäß einer Recherche auf www.immobilienscout24.de werden Häuser im 2. Quartal 2025 in der näheren Umgebung des Wertermittlungsobjekts im Durchschnitt für ca. 9,20 €/m² als Mietobjekte angeboten.

Somit wird die marktüblich zu erzielende Miete in Anlehnung an den Immobilienmarktbericht und aufgrund eigener Marktrecherchen unter Berücksichtigung des Alters, der Ausstattung, der Größe, des Zustands und der Lage angenommen.

Als ortsübliche, marktüblich zu erzielende Mieten werden als Ergebnis der vorstehend erläuterten Analyseschritte angesetzt:

Wohnfläche:	6,00 €/m ²
Garage:	40,00 €/Stk.

3.3.4 Bewirtschaftungskosten

Vom Jahresrohertrag sind die laufenden Bewirtschaftungskosten (regelmäßig und nachhaltig anfallende Ausgaben) abzuziehen, soweit sie

nicht durch andere Umlagen außerhalb der Miete vom Mieter getragen werden. Sie setzen sich zusammen aus:

- Instandhaltungskosten
- Verwaltungskosten, die bei gewöhnlicher Bewirtschaftung entstehen
- Mietausfallwagnis

Der Sachverständige ermittelt die Bewirtschaftungskosten unter Berücksichtigung des Ertragswertmodells, das der Herleitung der im Immobilienmarktbericht veröffentlichten Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt. Die Bewirtschaftungskosten sind auf der Grundlage der Ertragswertrichtlinie zu bemessen.

Der Reinertrag ergibt sich aus dem Rohertrag durch Abzug der im Folgenden aufgeführten Bewirtschaftungskosten.

3.3.4.1 Instandhaltungskosten

Instandhaltungskosten sind die Kosten, die während der Nutzungsdauer zur Erhaltung des bestimmungsgemäßen Gebrauchs des Gebäudes durchschnittlich jährlich aufgewendet werden müssen, um die durch Abnutzung, Alterung und Witterungseinflüsse entstehenden baulichen Schäden zu beseitigen und damit die Ertragsfähigkeit der Immobilie zu erhalten.

Instandhaltung: 13,50 €/m² Wohnfläche jährlich
 101,00 €/Stk. Garage jährlich

Dabei wird davon ausgegangen, dass ein Mieter die Kosten für kleine Instandhaltungen und Schönheitsreparaturen selbst übernehmen würde.

3.3.4.2 Verwaltungskosten

Die Verwaltungskosten umfassen die zu leistende Verwaltungsarbeit wie Vermietung, Buchhaltung, Anpassung, Organisation von Instandhaltungsmaßnahmen und Jahresabschluss.

Verwaltung: 343,00 €/Wohnung oder Haus jährlich
 45,00 €/Garage jährlich

3.3.4.3 Mietausfallwagnis

Mit dem Mietausfallwagnis wird das Risiko einer Ertragsminderung berücksichtigt, die durch Mietminderung, uneinbringliche Forderungen oder Leerstand infolge von Mieterwechseln entsteht.

Mietausfallwagnis: 2,0 % pauschal des Jahresrohertrags

3.3.5 Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschaftszinssatz ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird. Er wird vom örtlichen Gutachterausschuss auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für gleichartig bebaute und genutzte Grundstücke unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer der Gebäude nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens ermittelt.

Der Liegenschaftszinssatz ist umso höher, je größer das Risiko einer Investition in die Immobilie ist. Er ist in der Ertragswertermittlung von zentraler Bedeutung und bildet alle Beurteilungsaspekte des Wertermittlungsobjekts, wie zum Beispiel Lage, Ausstattung, Drittverwendungsfähigkeit, Vermiet- bzw. Veräußerbarkeit sowie die Angebots- und Nachfragesituation ab.

Der den nachfolgenden Berechnungen zugrunde zu legende Liegenschaftszins ergibt sich aus den Verhältnissen auf dem örtlichen Grundstücksmarkt und aus dem Modell, das bei der Ableitung der im Immobilienmarktbericht veröffentlichten Liegenschaftszinssätze aus den Kauffällen zugrunde gelegt wurde.

Im Immobilienmarktbericht 2025 werden die Ergebnisse von Auswertungen der Zentralen Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse in Hessen (ZGGH) von Verkaufsfällen von Einfamilienhäusern im regionalen Marktbereich 3, wozu der Landkreis Limburg-Weilburg immobilienwirtschaftlich gezählt wird, veröffentlicht.

Aus dem Jahr 2024 wurde aus 168 auszuwertenden Verkaufsfällen ein Liegenschaftszinssatz in Höhe von 1,1 % ermittelt mit einer Standardabweichung von +/- 1,0 %. Die durchschnittliche Nettokaltmiete betrug 7,39 €/m² bei einer Spanne von 3,10 €/m² bis 11,40 €/m², das durchschnittliche Bodenrichtwertniveau 219 €/m² (Spanne 40,00 €/m² bis 630,00 €/m²) und die durchschnittliche Restnutzungsdauer 36 Jahre.

Nach einer Untersuchung des Immobilienverbands Deutschland (IVD) mit Stand Januar 2025 lagen die bundesweiten durchschnittlichen Liegenschaftszinssätze für die Gruppe „freistehendes Einfamilienhaus“ zwischen 1,5 % und 4,0 %.

Es wird ausgehend vom mittleren Liegenschaftszinssatz aus 2024 in Höhe von 1,1 % und einer Standardabweichung von +/- 1,0 % ein um 20 % erhöhter Liegenschaftszinssatz von 1,30 % abgeleitet und ange-

setzt unter Berücksichtigung der kürzeren Restnutzungsdauer und des Modernisierungs-/Investitionsbedarfs mit einhergehendem Kostenrisiko.

3.3.6 Wertentwicklung ab dem Datum der Datengrundlage

Siehe Punkt 3.2.4.2 Wertentwicklung ab dem Datum der Datengrundlage.

3.3.7 Ermittlung des Ertragswerts

246 m ² Wohnfläche	à	6,00 €/m ²	=	1.476,00 €
1 Stk PKW-Garage	à	40,00 €/m ²	=	40,00 €
Monatsrohertrag gesamt				1.516,00 €
Jahresrohertrag	12	x	1.516,00 €	= 18.192,00 €
./ Instandhaltung Wohnen	246 m ²	x	13,50 €/m ²	= 3.321,00 €
./ Instandhaltung PKW-Garage	1 Stk	x	101,00 €/m ²	= 101,00 €
./ Verwaltung Wohnen	2 Stk	à	343,00 €/Stk	= 686,00 €
./ Verwaltung PKW-Garage	1 Stk	à	45,00 €/Stk	= 45,00 €
./ Mietausfallwagnis	2,0%	von	18.192,00 €	= 363,84 €
Summe Bewirtschaftungskosten		24,8% v. Rohertrag	=	4.516,84 €
Jahresreinertrag				13.675,16 €
./ Bodenwertverzinsung	1,30%	von	30.000 €	= 390,00 €
Jahresreinertrag der baulichen Anlagen				13.285,16 €

Barwertfaktor zur Kapitalisierung bei einer Verzinsung von
1,30% und einer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer von
15 Jahren

13,5485

Ertragswertanteil der baulichen Anlagen	179.994 €
+ Bodenwertanteil	30.000 €
vorläufiger Ertragswert rechnerisch	209.994 €
Index Wertentwicklung Eigenheime	1,026
marktangepasster Ertragswert	215.454 €
Wertminderung wg. Mängel, Schäden, unfertige Bauleistungen	-49.400 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	0 €
vorläufiger Ertragswert rechnerisch	166.054 €
Ertragswert gerundet	170.000 €
Ertragswert/Jahresrohertrag	9,3
Netto-Rendite (Jahresreinertrag/Ertragswert gerundet)	8,04%

4 Verkehrswert

4.1 Vorbemerkungen

Es handelt sich bei dem Wertermittlungsobjekt um ein Objekt, das im örtlichen Marktgeschehen im regelmäßigen Geschäftsverkehr vorwiegend in der Absicht zur Eigennutzung gehandelt werden würde.

Der Verkehrswert wird bei dem vorliegenden Wertermittlungsobjekt aus dem Ergebnis des Sachwertverfahrens abgeleitet. Der vorläufige Grundstückssachwert ist durch die Marktanpassung, die aus statistisch gesicherten Erkenntnissen hergeleitet wird, an die gegenwärtig bestehende Angebots- und Nachfragesituation anzupassen.

Das Ergebnis des Ertragswertverfahrens dient nur dem Vergleich und der Überprüfung der ermittelten Werte auf Plausibilität.

4.2 Verkehrswert

Der Verkehrswert wurde vom Sachverständigen zum Wertermittlungstichtag 10.09.2025 unter Berücksichtigung aller wertbestimmenden Eigenschaften festgestellt mit:

Verkehrs-/Marktwert	170.000 €
(i. W.: einhundertsiebzigtausend Euro)	

5 Ergebnisse

5.1 Angaben zum Objekt gemäß Auftrag

Folgende Angaben, die gemäß Auftragsschreiben zu machen sind, erfolgen auf dem Kenntnisstand anhand der zur Verfügung stehenden Unterlagen und den Wahrnehmungen, die im Zuge des Ortstermins gewonnen wurden.

a) welche Mieter und Pächter sind vorhanden

Das Objekt wird zum Wertermittlungstichtag laut der Auskunft aus dem Melderegister der Gemeinde Waldbrunn (Westerwald) per E-Mail vom 21.08.2025 vom Schuldner, seiner Ehefrau und seinen drei Söhnen bewohnt. Verwertbare Informationen zu Mietverhältnissen liegen nicht vor.

b) wer ist gegebenenfalls der Verwalter nach dem Wohnungseigentumsgesetz

Das Grundstück ist nicht nach dem WEG aufgeteilt. Es gibt daher keinen WEG-Verwalter.

c) wird ein Gewerbebetrieb geführt (Art und Inhaber)

Laut Auskunft aus dem Gewerberegister der Gemeinde Waldbrunn (Westerwald) per E-Mail vom 25.08.2025 ist im Wertermittlungsobjekt ab dem 01.04.2003 ein Gewerbe gemeldet mit dem Gewerbegegenstand Verkauf von Kerzen, Bastelartikel, Kioskbetrieb und Verkaufsbüro. Nach Kenntnisstand wird bzw. wurde dieses Gewerbe von der früheren Ehefrau des Schuldners betrieben. Zum Zeitpunkt des Ortstermins wurden keine Hinweise festgestellt, dass im Wertermittlungsobjekt ein Gewerbe geführt wird.

d) sind Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden (Art und Umfang)

Im Zuge des Ortstermins wurden keine Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorgefunden.

e) besteht Verdacht auf Hausschwamm

Es liegen keine Angaben vor, ob im Wertermittlungsobjekt Hausschwamm vorhanden ist. Im Zuge des Ortstermins wurden an zwei Stellen jeweils an der Innenseite der Außenwand dunkle Verfärbung, die auf Stockflecken oder Schimmelbildung zurückzuführen sein könnten, festgestellt. Es wurden jedoch keine konkreten Hinweise oder Verdachtsmomente vorgefunden, dass Hausschwamm vorhanden ist. Es wird davon ausgegangen, dass das Wertermittlungsobjekt bzw. das Gebäude nicht von Hausschwamm befallen ist.

f) bestehen baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen

Es liegen keine Angaben zu baubehördlichen Beschränkungen oder Beanstandungen vor. Im Zuge des Ortstermins wurden keine Hinweise oder Verdachtsmomente vorgefunden, dass baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen bestehen.

Es wird davon ausgegangen, dass in Bezug auf das Wertermittlungsobjekt seitens der Bauaufsichtsbehörde keine Beschränkungen oder Beanstandungen bestehen.

g) liegt ein Energieausweis vor

Ein Energieausweis steht dem Sachverständigen nicht zur Verfügung. Nach Angaben des Schuldners liegt zu den wertermittlungsgegenständlichen baulichen Anlagen kein Energieausweis vor. Siehe hierzu Ausführungen unter 2.5.1.8 Energetische Eigenschaften.

h) Inhalt des Baulastenverzeichnisses

Gemäß schriftlicher Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis des Kreisausschusses des Landkreises Limburg-Weilburg, Amt für Öffentliche Ordnung, Fachdienst Bauen und Naturschutz, Sachgebiet Allgemeine Bauverwaltung, vom 22.08.2025 sind bezüglich der wertermittlungsgegenständlichen Grundstücksfläche keine Baulasten eingetragen.

Datum, Unterschrift:

Hadamar, den 26.01.2026

Dipl.-Ing. Marcus Badmann



Anlagen:

Gemäß Abschnitt 1.6 Unterlagen

Gutachten Nr. 250814-1 GWG

Anlage 1

Objekt: Lahrer Weg 2
65620 Waldbrunn-Fussingen
bebaut mit einem Zweifamilienwohnhaus, Nebengebäude und Garage
Ortstermin: 10.09.2025



Foto Nr. 01: Ansicht von Lahrer Weg Blickrichtung Süden



Foto Nr. 02: Verlauf Lahrer Weg Blickrichtung Süden mit Objekt (rechts)

Gutachten Nr. 250814-1 GWG

Anlage 1

Objekt: Lahrer Weg 2
65620 Waldbrunn-Fussingen
bebaut mit einem Zweifamilienwohnhaus, Nebengebäude und Garage
Ortstermin: 10.09.2025



Foto Nr. 03: Ansicht von Lahrer Weg Blickrichtung Westen



Foto Nr. 04: Ansicht von Lahrer Weg Blickrichtung Süd-Westen

Gutachten Nr. 250814-1 GWG

Anlage 1

Objekt: Lahrer Weg 2
65620 Waldbrunn-Fussingen
bebaut mit einem Zweifamilienwohnhaus, Nebengebäude und Garage
Ortstermin: 10.09.2025



Foto Nr. 05: Ansicht von Lahrer Weg Blickrichtung Nord-Westen



Foto Nr. 06: Verlauf Lahrer Weg Blickrichtung Norden mit Objekt (links)

Gutachten Nr. 250814-1 GWG

Anlage 1

Objekt: Lahrer Weg 2
65620 Waldbrunn-Fussingen
bebaut mit einem Zweifamilienwohnhaus, Nebengebäude und Garage
Ortstermin: 10.09.2025



Foto Nr. 07: Rückansicht Blickrichtung Nord-Osten mit Freisitz und überdachtem Freisitz (links, als geschlossener Wohnraum vorgefunden)



Foto Nr. 08: Rückansicht Blickrichtung Norden mit Nebengebäude, Freisitz und überdachtem Freisitz (als geschlossener Wohnraum vorgefunden)

Gutachten Nr. 250814-1 GWG

Anlage 1

Objekt: Lahrer Weg 2
65620 Waldbrunn-Fussingen
bebaut mit einem Zweifamilienwohnhaus, Nebengebäude und Garage
Ortstermin: 10.09.2025



Foto Nr. 09: Garage, Ansicht von Lahrer Weg Blickrichtung Süd-Westen



Foto Nr. 10: Nebengebäude, Innenansicht

Gutachten Nr. 250814-1 GWG

Anlage 1

Objekt: Lahrer Weg 2
65620 Waldbrunn-Fussingen
bebaut mit einem Zweifamilienwohnhaus, Nebengebäude und Garage
Ortstermin: 10.09.2025



Foto Nr. 11: EG, Eingangsbereich mit Treppenhaus



Foto Nr. 12: KG, Abstellraum

Gutachten Nr. 250814-1 GWG

Anlage 1

Objekt: Lahrer Weg 2
65620 Waldbrunn-Fussingen
bebaut mit einem Zweifamilienwohnhaus, Nebengebäude und Garage
Ortstermin: 10.09.2025



Foto Nr. 13: KG, Heizungsanlage



Foto Nr. 14: KG, Waschküche

Gutachten Nr. 250814-1 GWG

Anlage 1

Objekt: Lahrer Weg 2
65620 Waldbrunn-Fussingen
bebaut mit einem Zweifamilienwohnhaus, Nebengebäude und Garage
Ortstermin: 10.09.2025



Foto Nr. 15: KG, Garage



Foto Nr. 16: EG, Wohnzimmer und Küche

Gutachten Nr. 250814-1 GWG

Anlage 1

Objekt: Lahrer Weg 2
65620 Waldbrunn-Fussingen
bebaut mit einem Zweifamilienwohnhaus, Nebengebäude und Garage
Ortstermin: 10.09.2025



Foto Nr. 17: EG, Bad



Foto Nr. 18: EG, überdachter Freisitz (als geschlossener Wohnraum vorgefunden)

Gutachten Nr. 250814-1 GWG

Anlage 1

Objekt: Lahrer Weg 2
65620 Waldbrunn-Fussingen
bebaut mit einem Zweifamilienwohnhaus, Nebengebäude und Garage
Ortstermin: 10.09.2025



Foto Nr. 19: EG, WC



Foto Nr. 20: OG, Treppenhaus

Gutachten Nr. 250814-1 GWG

Anlage 1

Objekt: Lahrer Weg 2
65620 Waldbrunn-Fussingen
bebaut mit einem Zweifamilienwohnhaus, Nebengebäude und Garage
Ortstermin: 10.09.2025



Foto Nr. 21: OG, Bad



Foto Nr. 22: OG, Küche

Gutachten Nr. 250814-1 GWG

Anlage 1

Objekt: Lahrer Weg 2
65620 Waldbrunn-Fussingen
bebaut mit einem Zweifamilienwohnhaus, Nebengebäude und Garage
Ortstermin: 10.09.2025



Foto Nr. 23: OG, Schlafzimmer



Foto Nr. 24: OG, Esszimmer

Gutachten Nr. 250814-1 GWG

Anlage 1

Objekt: Lahrer Weg 2
65620 Waldbrunn-Fussingen
bebaut mit einem Zweifamilienwohnhaus, Nebengebäude und Garage
Ortstermin: 10.09.2025



Foto Nr. 25: OG, Blick aus Esszimmer auf überdachten Freisitz und Nebengebäude



Foto Nr. 26: OG, Wohnzimmer

Gutachten Nr. 250814-1 GWG

Anlage 1

Objekt: Lahrer Weg 2
 65620 Waldbrunn-Fussingen
 bebaut mit einem Zweifamilienwohnhaus, Nebengebäude und Garage
Ortstermin: 10.09.2025



Foto Nr. 27: DG, Dachboden

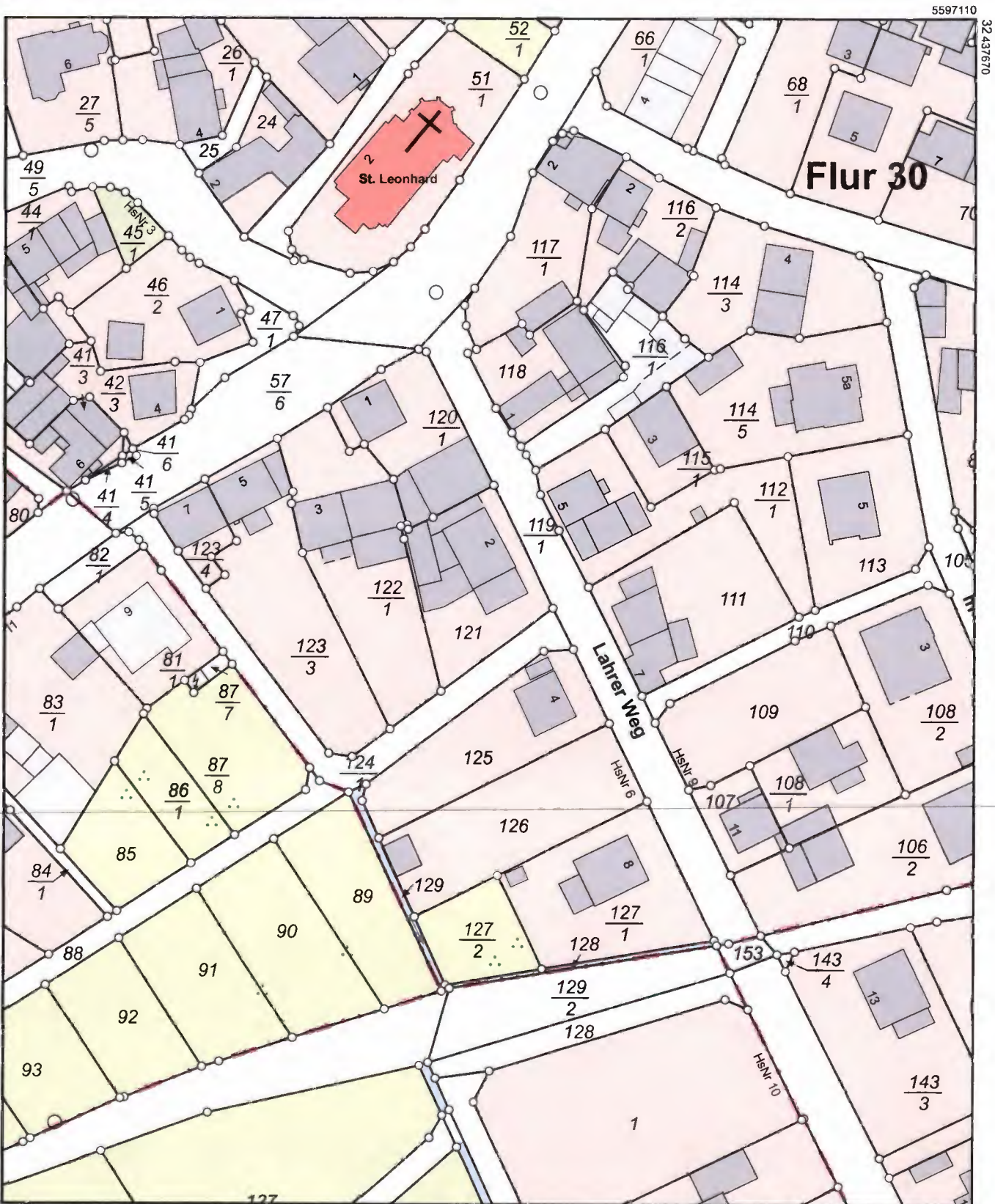


Foto Nr. 28: DG, Spielzimmer

Gutachten Nr. 250814-1 GWG

Objekt: Lahrer Weg 2
 65620 Waldbrunn-Fussingen
 bebaut mit einem Zweifamilienwohnhaus, Nebengebäude und Garage

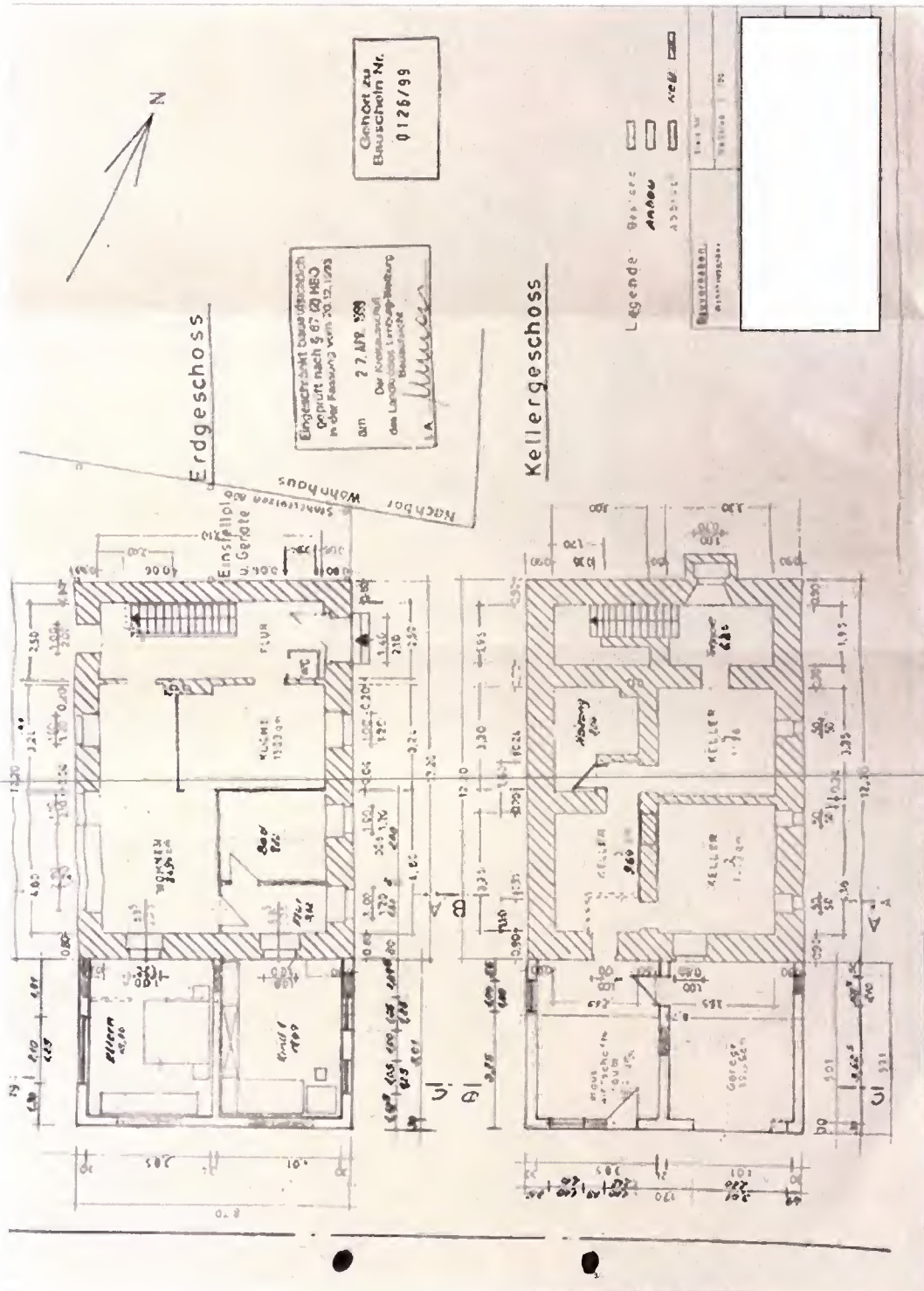
Anlage 2
Auszug aus der Liegenschaftskarte



Gutachten Nr. 250814-1 GWG

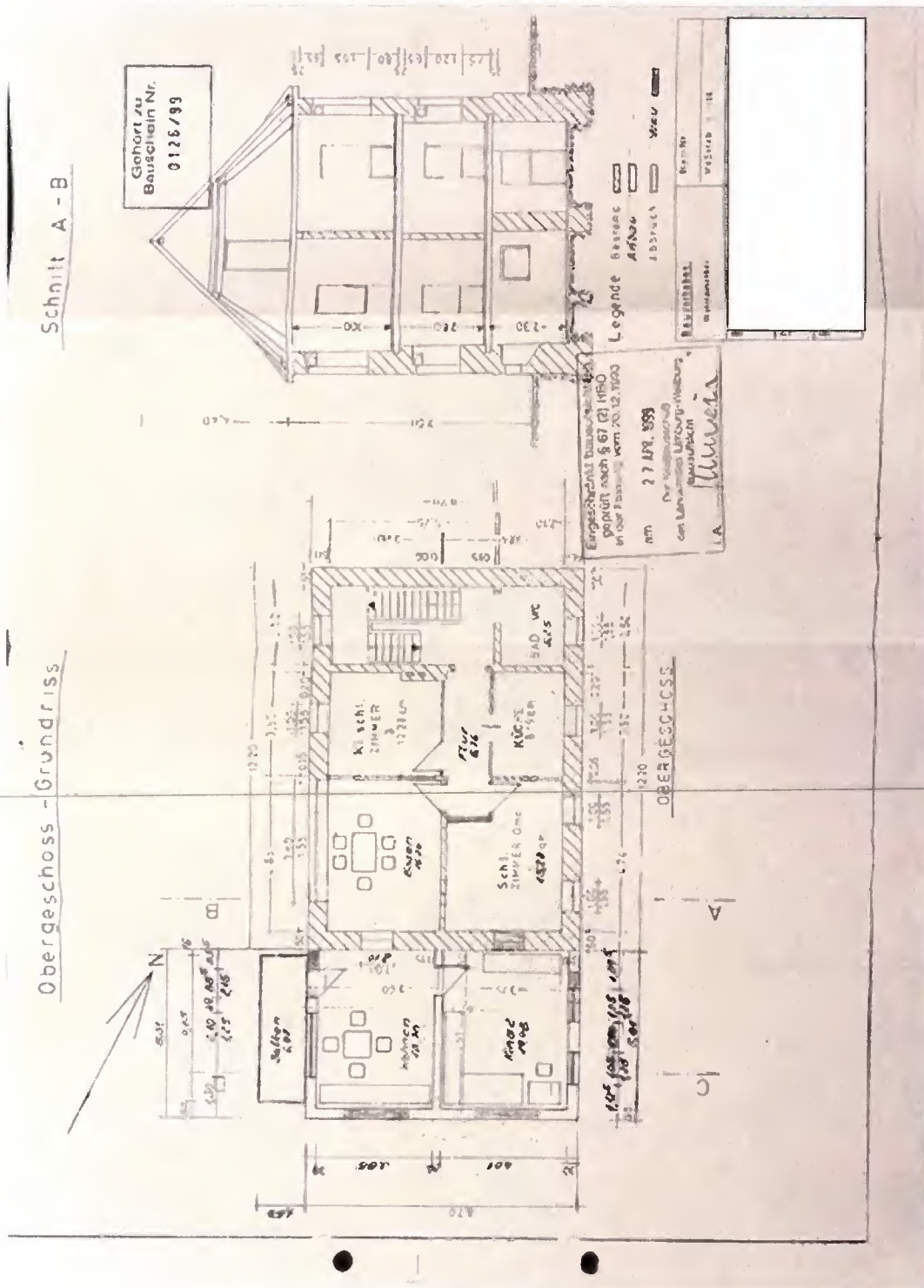
Objekt: Lahrer Weg 2
65620 Waldbrunn-Fussingen
bebaut mit einem Zweifamilienwohnhaus, Nebengebäude und Garage

Anlage 3
Grundrisse



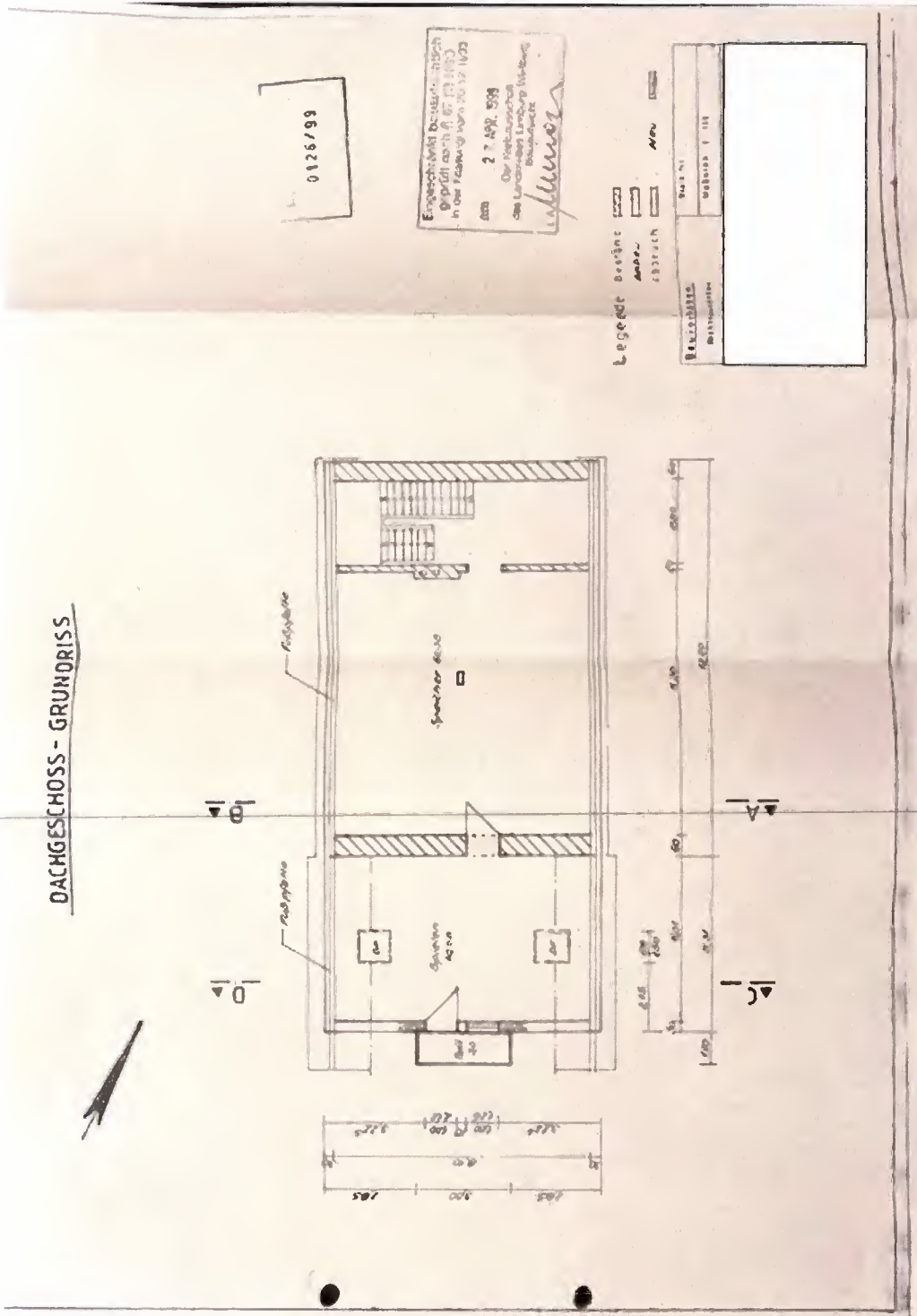
Gutachten Nr. 250814-1 GWG

Objekt: Lahrer Weg 2
65620 Waldbrunn-Fussingen
bebaut mit einem Zweifamilienwohnhaus, Nebengebäude und Garage



Gutachten Nr. 250814-1 GWG

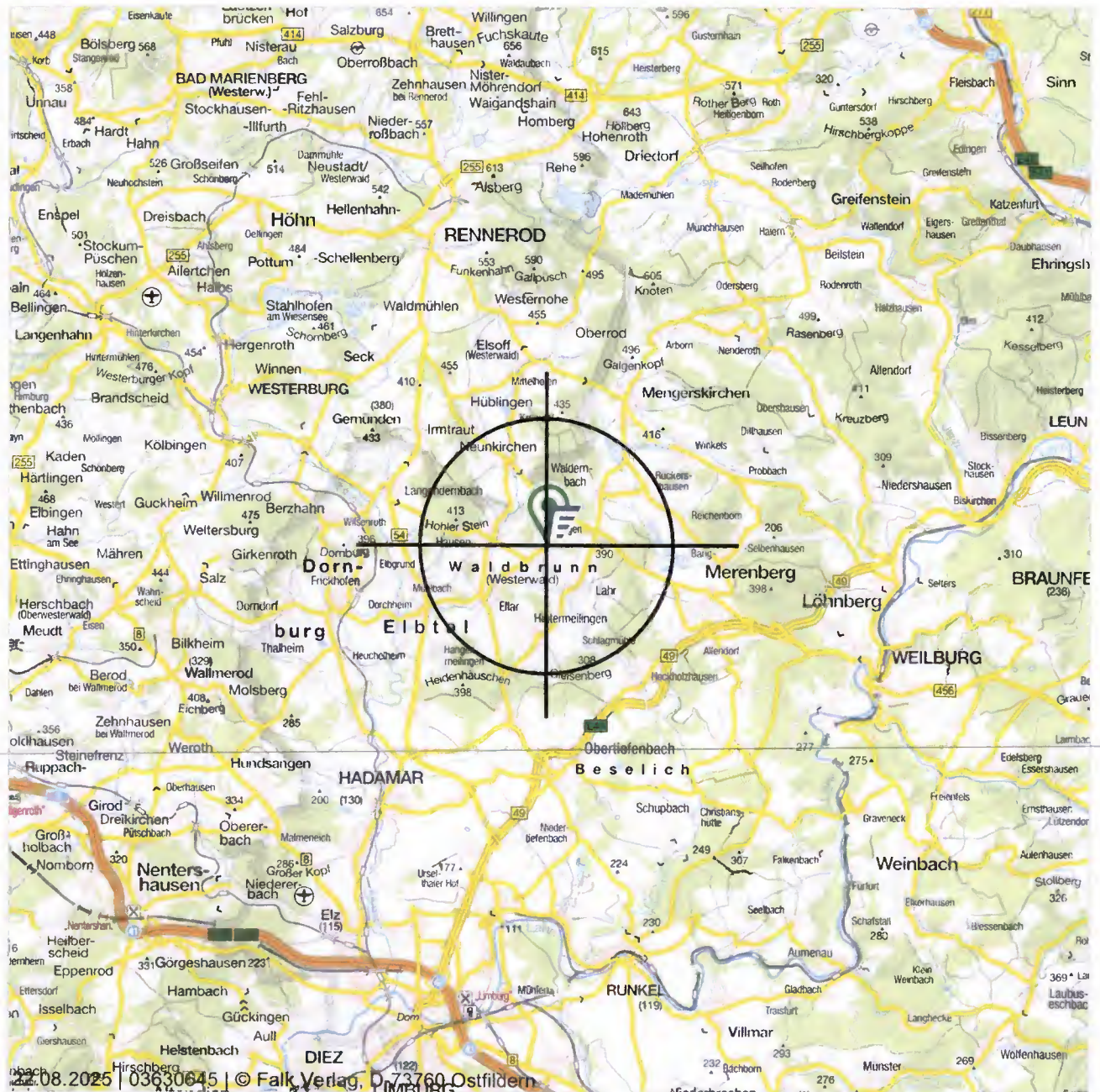
Objekt: Lahrer Weg 2
 65620 Waldbrunn-Fussingen
 bebaut mit einem Zweifamilienwohnhaus, Nebengebäude und Garage



Gutachten Nr. 250814-1 GWG

Objekt: Lahrer Weg 2
65620 Waldbrunn-Fussingen
bebaut mit einem Zweifamilienwohnhaus, Nebengebäude und Garage

Anlage 4 Karte zur Makrolage



Datenquelle: Übersichtskarte 1:200.000, MairDumont GmbH und Co. KG, Stand: 2025

Gutachten Nr. 250814-1 GWG

Objekt: Lahrer Weg 2
65620 Waldbrunn-Fussingen
bebaut mit einem Zweifamilienwohnhaus, Nebengebäude und Garage

Anlage 5
Karte zur Mikrolage



Datenquelle: Stadtplan 1:20.000, MAIRDUMONT GmbH & Co. KG, Stand: 2025

Gutachten Nr. 250814-1 GWG

Objekt: Lahrer Weg 2
 65620 Waldbrunn-Fussingen
 bebaut mit einem Zweifamilienwohnhaus, Nebengebäude und Garage

Anlage 6
Luftaufnahme



22.08.2025 | 03630645 | © Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation

Datenquelle: Orthofoto/Luftbild Hessen 1:5.000, Hessisches Landesamt für
Bodenmanagement und Geoinformation, Stand: aktuell bis 4 Jahre alt