

CHRISTIAN ANGERSBACH
Dipl.- Ing. Architekt und Dipl.- Ing. Bauwesen
Von der Industrie- und Handelskammer Frankfurt am Main
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für
Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken
und Schäden an Gebäuden

Heuchelheimer Straße 14
D - 61348 Bad Homburg
Telefon (06172) 30 34 24
Telefax (06172) 93 56 95

Info@Angersbach.online
www.Angersbach.online

19.07.2023

EXPOSÉ

Objekt: **Denkmalgeschütztes
Zweifamilien-Wohnhaus
mit Nebengebäuden und
ggf. Baulandreserve**

Lage: **Dorotheenstraße 12,
61348 Bad Homburg**

Inhalt des Exposés:	61 K 9/21
<i>Objekt</i>	Denkmalgeschütztes Zweifamilien-Wohnhaus mit Nebengebäuden und ggf. Baulandreserve
<i>Lage</i>	Dorotheenstraße 12, 61348 Bad Homburg
<i>Grundbuchbezeichnung</i>	Gemarkung Bad Homburg, Flur 15, Flurstück 91
<i>Grundstücksgröße</i>	ca. 2.366 m ²
<i>Baujahr</i>	ca. 1719 (Haupthaus), ca. 1886 (Anbau)
<i>derzeitige Nutzung</i>	eigengenutzt
<i>Garagen/Stellplätze</i>	1 Garage, 1 Außenstellplatz
<i>Wohnfläche</i>	ca. 397 m ²
<i>Anzahl der Zimmer</i>	7 Zimmer (EG), 6 Zimmer (OG), 2 Zimmer (DG)
<i>Sachwert (inkl. Bodenwert)</i>	€ 2.875.600,-
<i>Ertragswert</i>	€ 2.736.350,-
<i>Vergleichswert</i>	€ 2.720.550,-
<i>Markt-/Verkehrswert</i>	€ 2.800.000,-
<i>Wertermittlungstichtag</i>	28.04.2023 (2. Besichtigung)
Baubeschreibung <i>u.a. Angaben über Bautenzustand, Modernisierungen, sonstige wertbeeinflussende Umstände</i>	<p>Das Grundstück liegt im Zentrum der Stadt Bad Homburg zwischen „Waisenhausstraße“ und „Löwengasse“, in mittlerer zentraler Wohnlage.</p> <p>a) <u>Das freistehende Zweifamilien-Wohnhaus besteht aus:</u> <u>KG:</u> Teilunterkellerung mit Gewölbekeller im Bereich - N/W; <u>EG:</u> Hauseingang; Gäste-WC am Treppenhaus; 1 Wohnung zu Wohnzimmer, Eßzimmer, Schlafzimmer, Gästezimmer, 3 Arbeitszimmer, Küche, Bad/WC, Hauswirtschaftsraum, Diele, Vorraum, Flur; <u>Anbau:</u> Waschküche, Werkstatt, Abstellraum; <u>OG:</u> 1 Wohnung zu Wohnzimmer, Empfangsraum, Salon, Arbeitszimmer, Eßzimmer, Schlafzimmer, Bad/WC, Dusche/WC, Diele, Flur; <u>Anbau:</u> Küche, Vorratsraum, Abstellraum, Loggia, Laubengang; <u>DG:</u> 2 Kinderzimmer, 5 Abstellräume, WC, Flur, Abstellkammer; darüber Dachboden und mit Gauben ausgebautes Mansard- und Walmdach.</p> <p>b) <u>Die zweiseitig angebaute Remise besteht aus:</u> <u>EG:</u> Abstellraum, Holzlagerraum; <u>DG:</u> Lagerraum; darüber Satteldach.</p> <p>c) <u>Die freistehende Garage besteht aus:</u> <u>EG:</u> Fahrzeughalle für 1 Pkw; darüber Satteldach.</p> <p>Allgemein einfache bis mittlere Gesamtausstattung. Das Haus wäre umfangreich sanierungsbedürftig. Der Gewölbekeller ist leicht feucht.</p> <p>Das Wohnhaus mit Anbau ist ein Einzeldenkmal. Der Rest des Grundstücks steht als Teil einer Gesamtanlage unter Denkmalschutz. Die Gartenanlage sei laut eines gartenhistorischen Gutachtens erhaltenswert.</p>
Fotos	2 Stk.
betreibender Gläubiger (nur bei Schuldversteigerung) Angabe erfolgt ca. 4 Wochen vor dem Termin durch das Gericht	
Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, daß hinsichtlich der Angaben keine Gewähr für Richtigkeit und Vollständigkeit übernommen wird.	

Denkmalgeschütztes Zweifam.-Wohnhaus mit Nebengebäude und
ggf. Baulandreserve,
Dorotheenstraße 12, 61348 Bad Homburg v.d.Höhe



Bild 003 15.11.2021 14:26:26



Bild 004 15.11.2021 14:25:30