

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

12.11.2024

EXPOSÉ

Objekt: Wohn- und Geschäftshaus

Lage: Bahnstraße 34

61381 Friedrichsdorf

Anmerkung:

Dem Unterzeichner wurde keine Innenbesichtigung ermöglicht.

Auf allgemeine Anweisung des Amtsgerichts erfolgte die Verkehrswertermittlung daher nach dem äußeren Eindruck, vorliegenden Unterlagen, Erkundigungen und Vermutungen. Der Zustand im Objekt ist dem Unterzeichner nicht bekannt.

Alle Angaben zur Ausstattung, zum Verkehrswert und zum baulichen Zustand verstehen sich daher ohne Gewähr für Richtigkeit und Vollständigkeit.

Inhalt des Exposés:	61 K 27/24
<i>Objekt</i>	Wohn- und Geschäftshaus
<i>Lage</i>	Bahnstraße 34 61381 Friedrichsdorf
<i>Grundbuchbezeichnung</i>	Gemarkung Friedrichsdorf, Flur 6, Flurstück 5/1
<i>Grundstücksgröße</i>	ca. 500 m ²
<i>Baujahr/Erweiterung und Sanierung</i>	1967 / 2014
<i>derzeitige Nutzung</i>	z. T. vermietet und z. T. eigengenutzt
<i>Garagen/Stellplätze</i>	1 Garage, 4 - 5 Außenstellplätze
<i>Wohn- und Nutzfläche</i>	ca. 570 m ²
<i>Ertragswert</i>	€ 1.831.750,-
<i>Markt-/Verkehrswert (ohne Gewähr)</i>	€ 1.700.000,-
<i>Wertermittlungstichtag</i>	06.08.2024 (Außenbesichtigung)
Baubeschreibung <i>u.a. Angaben über Bautenzustand, Modernisierungen, sonstige wertbeeinflussende Umstände</i>	<p>Das Grundstück liegt in der Kernstadt von Friedrichsdorf, zwischen „Wilhelmstraße“ und „Bahnhof“, in zentraler mittlerer Wohnlage.</p> <p><u>Das Gebäude besteht aus:</u> KG: Waschküche, Trockenraum, 3 Abstellräumen; UG: 1 Wohnung zu 2 Zimmern; EG: 1 Laden und 1 Wohnung zu 2 Zimmern; 1.OG: 1 Wohnung zu 6 Zimmern; 2.OG: 1 Wohnung zu 4 Zimmern; DG: 1 Penthaus zu 3 Zimmern; darüber Flachdach.</p> <p>Vermutlich mittlere bis leicht gehobene Gesamtausstattung. Das ursprüngliche Gebäude (Bj. ca. 1967) wurde im Jahr 2014 angebaut, aufgestockt und offenbar der Altbestand saniert. Die Baumaßnahme sei nach Auskunft des Kreisbauamtes im vereinfachten Verfahren durchgeführt worden. Dadurch, dass die Baumaßnahme abweichend von der beim Kreisbauamt angezeigten Planung gebaut worden sei, gebe es keine gültige Baugenehmigung, so dass für alles eine neue Baugenehmigung beantragt werden müsse. Hierbei habe u.a. bisher die Herstellung notwendiger Stellplätze nicht nachgewiesen werden können.</p>
Fotos	2 Stk.
betreibender Gläubiger (nur bei Schuldversteigerung) Angabe erfolgt ca. 4 Wochen vor dem Termindurch das Gericht	
Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, daß hinsichtlich der Angaben keine Gewähr für Richtigkeit und Vollständigkeit übernommen wird.	

Wohn- und Geschäftshaus
Bahnstraße 34, 61381 Friedrichsdorf



Bild 003 06.08.2024 10:47:14



Bild 004 06.08.2024 10:28:49