

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

14.03.2025

E X P O S É

Objekt: **Eigentumswohnung-Nr. 111 im EG-links
und TG-Stellplatz-Nr. 111**

Lage: **Königsteiner Straße 2
61449 Steinbach / Taunus**

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 54/24
<i>Objekt</i>	ETW-Nr. 111 im EG-links und TG-Stellplatz-Nr. 111
<i>Lage</i>	Königsteiner Straße 2, 61449 Steinbach / Taunus
<i>Grundbuchbezeichnung</i>	Gemarkung Steinbach, Flur 2, Flurstücke 53/3 und 53/4
<i>Grundstücksgröße</i>	ca. 577 m ²
<i>Baujahr</i>	ca. 1983
<i>derzeitige Nutzung</i>	eigengenutzt
<i>Garagen/Stellplätze</i>	1 TG-Stellplatz (nur ca. 2,32 m breit)
<i>Wohnfläche</i>	ca. 91 m ²
<i>Anzahl der Zimmer/Räume</i>	3 Zimmer
<i>Vergleichswerte</i>	€ 291.850,- (im Mittel)
<i>Ertragswert</i>	€ 269.150,-
<i>Markt-/Verkehrswert (ohne Gewähr)</i>	€ 285.000,-
<i>Wertermittlungsstichtag</i>	04.03.2025 (Außenbesichtigung)
Baubeschreibung <i>u.a. Angaben über Bautenzustand, Modernisierungen, sonstige wertbeeinflussende Umstände</i>	<p>Die Wohnung liegt im EG eines Mehrfamilien-Wohnhauses mit 6 Wohneinheiten. Die Wohnung liegt am südwestlichen Bebauungsrand von Steinbach/Ts. und grenzt rückwärtig an einen Feldweg.</p> <p>Allgemein mittlere Wohnlage.</p> <p><u>Die Wohnung besteht aus:</u> Wohn- und Esszimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Küche, Bad/WC, Diele/Flur, Terrasse, Gartenanteil (Sondernutzungsrecht).</p> <p>In der Tiefgarage befindet sich der zugehörige Pkw-Stellplatz-Nr. 111, der wegen der geringen Breite nur für kleinere Wagen geeignet wäre.</p> <p>Vermutlich allgemein mittlere Gesamtausstattung in der Wohnung.</p> <p>Es wird umfangreicher Instandsetzungsbedarf in der Wohnung vermutet (Bodenbeläge, Bad, Fenster, Türen, Garten, Maler- und Tapezierarbeiten, Kleinreparaturen etc.).</p>
Fotos	4 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.	

ETW-Nr. 111 im EG mit Gartenanteil und TG-Stellplatz-Nr. 111,
Königsteiner Straße 2, 61449 Steinbach / Taunus



Bild 001 04.03.2025 10:14:31



Bild 002 04.03.2025 10:06:35

ETW-Nr. 111 im EG mit Gartenanteil und TG-Stellplatz-Nr. 111,
Königsteiner Straße 2, 61449 Steinbach / Taunus



Bild 005 04.03.2025 10:17:51



Bild 006 04.03.2025 10:17:22