

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

29.04.2024

EXPOSÉ

Objekt: Zweifamilien-Wohnhaus
Lage: Wächtersgang 21,
35510 Butzbach - Griedel

Anmerkung:

Dem Unterzeichner wurde keine Innenbesichtigung der Wohnung-Ost 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 und zum Verkehrswert verstehen sich daher ohne Gewähr
für Richtigkeit und Vollständigkeit.

Inhalt des Exposés:	63 K 3/24
<i>Objekt</i>	Zweifamilien-Wohnhaus
<i>Lage</i>	Wächtersgang 21, 35510 Butzbach-Griedel
<i>Grundbuchbezeichnung</i>	Gemarkung Griedel, Flur 1, Flurstück 133
<i>Grundstücksgröße</i>	ca. 81 m ²
<i>Baujahr</i>	ca. 1900/1956
<i>derzeitige Nutzung</i>	eigengenutzt
<i>Garagen/Stellplätze</i>	keine vorhanden
<i>Wohnfläche</i>	ca. 136 m ²
<i>Anzahl der Zimmer</i>	Whg.-West: 2 Zimmer; Whg.-Ost: 1 Zimmer und 2 Kammern
<i>Sachwert (inkl. Bodenwert)</i>	€ 209.250,-
<i>Ertragswert</i>	€ 188.800,-
<i>Markt-/Verkehrswert</i>	€ 200.000,-
<i>Wertermittlungstichtag</i>	28.03.2024 (Besichtigung)
Baubeschreibung <i>u. a. Angaben über Bautenzustand, Modernisierungen, sonstige wertbeeinflussende Umstände</i>	<p>Das Objekt liegt im östlichen Gebiet der Stadt Butzbach, im Stadtteil Griedel am Rand des denkmalgeschützten alten Ortskerns.</p> <p><u>Zweiseitig angebautes Zweifamilien-Wohnhaus, bestehend aus:</u></p> <p>KG: Teilunterkellerung zu Gewölbekeller mit Innentreppe zum EG;</p> <p>EG: Hauseingang; Mülltonnen- und Technikraum mit Tür zum KG und zur Wohnung-Ost mit Treppenhaus zum OG;</p> <p>Wohnung-West: Außentür: Wohnzimmer, Wohnküche, Bad/WC, Abstellkammer, Waschmaschinenraum, Diele, wohnungsinterne Treppe zum OG;</p> <p>OG: Wohnung-West: Schlafzimmer, Flur;</p> <p>Wohnung-Ost: Wohnzimmer, Küche, Dusche/WC, Diele, Kammer mit Treppe zum DG;</p> <p>DG: Wohnung-Ost: Schlafrum, Arbeitsraum, Abstellraum, Dachterrasse;</p> <p>darüber Satteldächer.</p> <p>Allgemein einfache bis mittlere Gesamtausstattung.</p> <p><u>Folgender Reparaturbedarf wurde festgestellt:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Maler- und Tapezierarbeiten für einen Neubezug; - Erneuerung von Bodenbelägen; - Erneuerung von Fenstern/Türen; - Sanierung der Dachterrasse; - Ausbau des Abstellraums im DG; - sonstige Kleinreparaturen, Wartungs- und Pflegearbeiten für einen Neubezug.
	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.	

Zweifam.-Wohnhaus Wächtersgang 21,
35510 Butzbach - Griedel



Bild 001 28.03.2024 11:49:29



Bild 002 28.03.2024 11:49:33