

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

13.03.2024

EXPOSÉ

Objekt: Hofreite
(Wohnhaus mit Nebengebäuden)

Lage: Licher Straße 8
35516 Münzenberg,
Ober-Hörgern

Inhalt des Exposés:	63 K 10/23
Objekt	Hofreite (Wohnhaus mit Nebengebäuden)
Lage	Licher Straße 8, 35516 Münzenberg, Ober-Hörgern
Grundbuchbezeichnung	Gemarkung Ober-Hörgern, Flur 1, Flurstück 120/2
Grundstücksgröße	ca. 1.367 m ²
Baujahr	ca. 1890
derzeitige Nutzung	ungenutzt
Garagen/Stellplätze	2 Stellplätze im Hof
Wohnfläche/Nutzfläche	ca. 159 m ² + 523 m ² Nutzfläche
Anzahl der Zimmer	7 Zimmer
Sachwert (inkl. Bodenwert)	€ 401.200,-
Vergleichswert	€ 392.150,-
Ertragswert	€ 364.300,-
Markt-/Verkehrswert	€ 365.000,-
Wertermittlungstichtag	30.01.2024 (Besichtigung)
Baubeschreibung <i>u.a. Angaben über Bautenzustand, Modernisierungen, sonstige wertbeeinflussende Umstände</i>	<p>Das Grundstück liegt im alten Ortskern des Stadtteils „Ober-Hörgern“ der Stadt Münzenberg, an der Straßenecke „Licher Straße“/„Gambacher Straße“, in allgemein einfacher Wohnlage. In der Umgebung befinden sich vornehmlich Hofreiten, bestehend aus an die Straßenfront grenzenden Wohnhäusern zu 2 Vollgeschossen und ehemals landwirtschaftlich genutzten Nebengebäuden.</p> <p>a) Das Wohnhaus (Vorderhaus) besteht aus: <u>KG:</u> 3 Abstellräume, Flur; <u>EG:</u> Hauseingang; 3 Zimmer, Küche, 2 x Dusche/WC, Diele, Flur; <u>OG:</u> 4 Zimmer, 2 x Dusche/WC, Vorraum, Flur; darüber Dachboden und Satteldach.</p> <p>b) Das Hinterhaus besteht aus: <u>KG:</u> Waschküche, Heiz- und Öltankraum; <u>EG:</u> Hauseingang mit Treppe zur Wohnung; 2 WC-Räume, Loggia, ehemaliger Stall; 1 Wohnung zu 1 Zimmer, Küche, Dusche/WC; <u>OG:</u> 3 ehemalige Saalräume; darüber zum Teil Dachboden und Satteldach.</p> <p>c) Die Scheune-Nord besteht aus: <u>EG:</u> Fahrzeughalle; <u>OG:</u> Galerie; darüber Pultdächer.</p> <p>d) Das Nebengebäude-West (Stall-Nord und Scheune-Süd) besteht aus: <u>EG:</u> 2 Lagerräume, Fahrzeughalle, 2 Stallräume; <u>OG:</u> Lagerraum, 2 Galerien; darüber Satteldach.</p> <p>e) Das Gartenhaus besteht aus: <u>KG:</u> Abstellraum (Gewölbekeller); <u>EG:</u> Lagerraum; darüber Satteldach.</p> <p><u>Folgender Reparaturbedarf wurde festgestellt:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Schönheitsreparaturen für einen Neubezug (Maler- und Tapezierarbeiten); - Erneuerung von Fenstern; - Renovierung der Nebengebäude (Putz, Elektro); - Herstellung von ebenen Bodenbelägen in den Ställen; - Erneuerung von Nasszellen; - Pflege der Außenanlagen; - Sanierung von Stahlträgern; - sonstige Kleinreparaturen, Wartungs- und Pflegearbeiten für einen Neubezug. <p>Allgemein einfache bis mittlere Gesamtausstattung bei dem Wohnhaus und der Einliegerwohnung. Einfache Ausstattung der Nebengebäude (ehemaliger Stall, Scheune, ehemaliger Festsaal im OG-Hinterhaus).</p>
Fotos	4 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.	

Hofreite (Wohnhaus mit Nebengebäuden)
Licher Straße 8, 35516 Münzenberg, Ober-Hörgern



Bild 009 30.01.2024 12:03:28



Bild 010 30.01.2024 12:01:27

Hofreite (Wohnhaus mit Nebengebäuden)
Licher Straße 8, 35516 Münzenberg, Ober-Hörgern



Bild 023 30.01.2024 11:46:59



Bild 024 30.01.2024 11:58:00