

**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

28.03.2024

---

**EXPOSÉ**

---

<b><u>Objekt:</u></b>	<b>Unbebautes Baugrundstück</b>
<b><u>Lage:</u></b>	<b>Licher Straße o.Nr. 35516 Münzenberg, Ober-Hörgern</b>
<b>Katasteramtliche Bezeichnung:</b>	<b>Gemarkung Ober-Hörgern, Flur 1, Flurstück 124</b>

<b>Inhalt des Exposé:</b>	<b>63 K 16/23</b>
<i>Objekt</i>	Unbebautes Baugrundstück
<i>Lage</i>	Licher Straße o.Nr. 35516 Münzenberg, Ober-Hörgern
<i>Grundbuchbezeichnung</i>	Gemarkung Ober-Hörgern, Flur 1, Flurstück 124
<i>Grundstücksgröße</i>	369 m <sup>2</sup>
<i>derzeitige Nutzung</i>	Eigennutzung
<i>Objektspezifisch angepasster Bodenwert</i>	€ 73,-/m <sup>2</sup>
<i>Markt-/Verkehrswert</i>	€ 27.000,-
<i>Wertermittlungstichtag</i>	30.01.2024 (Besichtigung)
<b>Baubeschreibung</b>  <i>u.a. Angaben über Bautenzustand, Modernisierungen, sonstige wertbeeinflussende Umstände</i>	<p>Das Grundstück liegt am westlichen Bebauungsrand des alten Ortskerns von „Ober-Hörgern“ der Stadt „Münzenberg“ an der Hauptverkehrsstraße von „Ober-Hörgern“, in allgemein einfacher Wohnlage. Die „Licher Straße“ ist mit Durchgangsverkehr verkehrsreich befahren.</p> <p>Nach Angaben des Bauamtes der Stadt Münzenberg existiere für das Baugebiet, in dem das Grundstück liegt, kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Die Bebaubarkeit richtet sich demnach nach § 34 BauGB, d.h., eine Bebauung in Anlehnung an die umliegende Bebauung hinsichtlich Art und Größe ist zulässig.</p> <p>Das Grundstück ist unbebaut und derzeit als Wiese genutzt.</p> <p>Entlang der Straßengrenze befinden sich ein Stahl-Mattenzaun und ein doppelflügeliges Stahl-Mattentor.</p> <p>In der Umgebung befinden sich ein Wohnhaus mit 2 Vollgeschossen, sowie ein eingeschossiges Bürogebäude.</p> <p>Nach Angabe des Stadtbauamtes sei die Bebauung mit einem Gebäude zu 2 Vollgeschossen, das an die Straßenfront grenzt, denkbar.</p> <p>Das Grundstück wäre noch an die Ver- und Entsorgungsleitungen anzuschließen (Wasser, Abwasser, Elektro, Telefon).</p>
<b>Fotos</b>	4 Stk.
<b>betreibender Gläubiger</b> (nur bei Schuldversteigerung) Angabe erfolgt ca. 4 Wochen vor dem Termindurch das Gericht	
<b>Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, daß hinsichtlich der Angaben keine Gewähr für Richtigkeit und Vollständigkeit übernommen wird.</b>	

Unbebautes Baugrundstück  
Licher Straße o.Nr. (Flur 1, Flurstück 124),  
35516 Münzenberg, Ober-Hörgern



Bild 003 30.01.2024 12:12:11



Bild 004 30.01.2024 12:15:15

Unbebautes Baugrundstück  
Licher Straße o.Nr. (Flur 1, Flurstück 124),  
35516 Münzenberg, Ober-Hörgern



Bild 005 30.01.2024 12:12:38



Bild 006 30.01.2024 11:49:08