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

11.02.2026

E X P O S É

Objekt: **Einfamilien-Reihenmittelhaus mit 2 separaten Außenstellplätzen**

Lage: **Am Pfarrgarten 2b**

61169 Friedberg / Hessen - Bruchenbrücken

Mitglied der Architektenkammer Hessen

Inhalt des Exposés:	**63 K 35/25**
Objekt	Einfamilien-Reihenmittelhaus mit 2 separaten Außenstellplätzen
Lage	Am Pfarrgarten 2b 61169 Friedberg / Hessen - Bruchenbrücken
Grundbuchbezeichnung	Gemarkung Bruchenbrücken, Flur 1, Flurstücke 173/6 und 173/12
Grundstücksgröße	ca. 196 m²
Baujahr	ca. 2016
derzeitige Nutzung	eigengenutzt
Garagen/Stellplätze	2 Außenstellplätze
Wohnfläche	ca. 155 m²
Anzahl der Zimmer	5 Zimmer
Sachwert (inkl. Bodenwert)	€ 420.400,-
Ertragswert	€ 530.900,-
Markt-/Verkehrswert	€ 460.000,-
Wertermittlungsstichtag	28.01.2026 (Besichtigung)
Baubeschreibung *u.a. Angaben über Bautenzustand, Modernisierungen, sonstige wertbeeinflussende Umstände*	Das Grundstück liegt im südöstlichen Gebiet der Kreisstadt Friedberg / Hessen, im Stadtteil „Bruchenbrücken“, im alten Ortskern, in allgemein einfacher Lage. **<u>Beidseits angebautes Einfamilien-Wohnhaus, besteht aus:</u>** <u>EG:</u> Hauseingang; Wohn- und Esszimmer, Küche, Dusche/WC, Abstell- bzw. Hausanschlussraum, Diele, Terrasse; <u>OG:</u> 3 Kinderzimmer, Bad/WC, Flur; <u>DG:</u> Schlafzimmer, Abstellraum, Dusche/WC, Heizraum, Flur; darüber Dachboden und mit Dachflächenfenstern ausgebautes Satteldach. **<u>Folgender Reparaturbedarf wurde festgestellt:</u>** - Schönheitsreparaturen für einen Neubezug (Maler- und Tapezierarbeiten); - Reinigung und Ausbesserung der Fassaden; - Lackierung der Dachüberstände; - Instandsetzung Kanalanschluss (Rückstau); - Fertigstellung Badinstallation DG (Heizkörper, Objekte); - Fertigstellung der Eingangstreppe; - sonstige Kleinreparaturen, Wartungs- und Pflegearbeiten für einen Neubezug. Allgemein mittlere bis leicht gehobene Gesamtausstattung (mehrere Bäder, Fußbodenheizung im EG und Bad-DG).
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.	

Einfam.-Reihenmittelhaus mit 2 separaten Aussenstellplätzen,
Am Pfarrgarten 2b, 61169 Friedberg/Hessen - Bruchenbrücken



Bild 003 28.01.2026 11:37:53



Bild 004 28.01.2026 11:39:50

Einfam.-Reihenmittelhaus mit 2 separaten Aussenstellplätzen,
Am Pfarrgarten 2b, 61169 Friedberg/Hessen - Bruchenbrücken



Bild 005 28.01.2026 11:19:35



Bild 006 28.01.2026 11:19:29