

**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

28.02.2024

---

**EXPOSÉ**

---

**Objekt:** Einfamilien-Doppelhaushälfte  
mit Garage

**Lage:** Königsberger Straße 14  
61231 Bad Nauheim

<b>Inhalt des Exposés:</b>	<b>63 K 43/23</b>
<i>Objekt</i>	Einfamilien-Doppelhaushälfte mit Garage
<i>Lage</i>	Königsberger Straße 14, 61231 Bad Nauheim
<i>Grundbuchbezeichnung</i>	Gemarkung Bad Nauheim, Flur 7, Flurstück 94/9
<i>Grundstücksgröße</i>	401 m <sup>2</sup>
<i>Baujahr</i>	ca. 1956 / 1977 (Anbau)
<i>derzeitige Nutzung</i>	eigengenutzt
<i>Garagen/Stellplätze</i>	1 Garage mit Vorplatz
<i>Wohnfläche</i>	ca. 156 m <sup>2</sup>
<i>Anzahl der Zimmer</i>	6 Zimmer
<i>Sachwert (inkl. Bodenwert)</i>	€ 645.600,-
<i>Ertragswert</i>	€ 659.300,-
<i>Markt-/Verkehrswert</i>	€ 655.000,-
<i>Wertermittlungsstichtag</i>	14.02.2024 (Besichtigung)
<b>Baubeschreibung</b>  <i>u.a. Angaben über Bautenzustand, Modernisierungen, sonstige wertbeeinflussende Umstände</i>	<p>Das Grundstück liegt im nördlichen Gebiet der Kernstadt von Bad Nauheim, auf einer Anhöhe, zwischen „Auguste-Viktoria-Straße“ und „Dausiger Straße“, in allgemein guter Wohnlage.</p> <p>a) <u>Einseitig angebautes Einfamilien-Wohnhaus, bestehend aus:</u>  <u>KG:</u> Hobbyraum, Abstellraum, Heizraum, Waschküche, Trockenraum mit Außentür, Vorraum, WC;  <u>EG:</u> Hauseingang; Wohn- und Esszimmer, Frühstücksraum, Arbeitsraum, Küche, Gäste-WC, Diele, Flur, Terrasse;  <u>DG:</u> Schlafzimmer, 2 Kinderzimmer, Bad/WC, Flur, Loggia;  darüber Dachboden und Walmdach bzw. Mansarddach.</p> <p>b) <u>Einseitig angebaute Garage, bestehend aus:</u>  <u>EG:</u> Fahrzeughalle für 1 PKW;  darüber Pultdach.</p> <p><u>Folgender Reparaturbedarf wurde festgestellt:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Schönheitsreparaturen für einen Neubezug (Maler- und Tapezierarbeiten);</li> <li>- Sanierung KG (stellenweise Feuchteschäden, Putz- und Malerarbeiten);</li> <li>- Erneuerung der Dusche/WC im KG;</li> <li>- Sanierung der Garage mit Instandsetzung der Dachentwässerung;</li> <li>- Reparaturen am Dach;</li> <li>- Hofsanierung (Spurrillen);</li> <li>- sonstige Kleinreparaturen, Wartungs- und Pflegearbeiten für einen Neubezug.</li> </ul> <p>Allgemein zweckmäßig geschnittene Grundrisse und allgemein mittlere Gesamtausstattung.</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>	

Einfam.-Doppelhaushälfte mit Garage,  
Königsberger Straße 14, 61231 Bad Nauheim



Bild 005 14.02.2024 10:35:48



Bild 006 14.02.2024 10:35:26



Einfam.-Doppelhaushälfte mit Garage,  
Königsberger Straße 14, 61231 Bad Nauheim



Bild 007 14.02.2024 10:34:08



Bild 008 14.02.2024 10:33:58