

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

23.10.2024

EXPOSÉ

Objekt: Zweifamilien-Wohnhaus als
Wohnungseigentum-Nr. 1

Lage: Rathausstraße 3
35510 Butzbach - Ostheim

Inhalt des Exposés:	63 K 46/23
<i>Objekt</i>	Zweifamilien-Wohnhaus als Wohnungseig.-Nr. 1
<i>Lage</i>	Rathausstraße 3 35510 Butzbach - Ostheim
<i>Grundbuchbezeichnung</i>	Gemarkung Ostheim, Flur 1, Flurstück 83/3
<i>Grundstücksgröße</i>	ca. 701 m ² (davon $\frac{2}{3}$ Miteigentumsanteil für die ETW-Nr. 1)
<i>Baujahr</i>	ca. 1930 / 1962
<i>derzeitige Nutzung</i>	Whg im EG (verm.), Whg im OG / DG (ungenutzt)
<i>Garagen/Stellplätze</i>	1 Außenstellplatz
<i>Wohnfläche</i>	ca. 204 m ²
<i>Anzahl der Zimmer</i>	8 Zimmer (2 Zi. EG, 4 Zi. OG, 2 Zi. DG)
<i>Sachwert (inkl. Bodenwert)</i>	€ 255.750,-
<i>Ertragswert</i>	€ 300.100,-
<i>Markt-/Verkehrswert</i>	€ 280.000,-
<i>Wertermittlungsstichtag</i>	01.10.2024 (Besichtigung)
<p>Baubeschreibung</p> <p><i>u.a. Angaben über Bautenzustand, Modernisierungen, sonstige wertbeeinflussende Umstände</i></p>	<p>Das Grundstück liegt im südlichen Gebiet der Stadt Butzbach, im Stadtteil „Ostheim“, am südlichen Bebauungsrand, an der Straßenecke „Rathausstraße / An der Rathausstraße“, in allgemein mittlerer Wohnlage.</p> <p>In der Umgebung befinden sich vornehmlich an die Straßenfront grenzende Wohnhäuser zu 2 Vollgeschossen und zum Teil ausgebauten Dachgeschossen in Hofgrundstücken.</p> <p>Allg. einfache bis mittlere Gesamtausstattung.</p> <p><u>Einseitig angebautes Zweifamilien-Wohnhaus als Wohnungseigentum-Nr. 1, bestehend aus:</u></p> <p><u>KG:</u> Heizraum, Keller-Nr. 2, Flur; <u>Hier:</u> Kellerräume-Nr. 1 zu 2 Haushaltskeller, Wasch- und Trockenraum;</p> <p><u>EG:</u> Hauseingang; Abstellraum (Hof), WC (Hof); <u>Hier:</u> Wohnung-Nr. 1 zu Wohnzimmer, Schlafzimmer, Küche, Hauswirtschaftsraum, Dusche/WC, Diele;</p> <p><u>OG:</u> <u>Hier:</u> Wohnung-Nr. 1 zu Wohnzimmer, Esszimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer Hauswirtschaftsraum, Bad/WC, Diele, Balkon;</p> <p><u>DG:</u> <u>Hier:</u> Wohnr.-Nr. 1 zu Arbeitszimmer, Gästezimmer, Abstellr., Speicher;</p> <p>darüber mit Gaube ausgebautes Satteldach.</p> <p><u>Folgender Reparaturbedarf wurde festgestellt:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Maler- und Tapezierarbeiten für einen Neubezug; - Teilerneuerung von Bodenbelägen; - Teilerneuerung von Elektroinstallation; - Teilerneuerung von Fenstern/Türen; - mittelfristig Erneuerung Heizungsanlage (anteilig); - Sanierung Dachgeschoss; - Sanierung Kellergeschoss (anteilig); - Balkonsanierung; - Fassadenrenovierung (anteilig); - sonst. Kleinreparaturen, Wartungs- und Pflegearb.
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.	

Zweifam.-Wohnhaus als Wohnungseigentum-Nr. 1
Rathausstraße 3, 35510 Butzbach-Ostheim



Bild 003 01.10.2024 11:42:32



Bild 004 01.10.2024 11:43:15

Zweifam.-Wohnhaus als Wohnungseigentum-Nr. 1
Rathausstraße 3, 35510 Butzbach-Ostheim



Bild 011 01.10.2024 11:29:50



Bild 012 01.10.2024 11:29:17