

**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

08.09.2025

---

**E X P O S É**

---

**Objekt:** Eigentumswohnung-Nr.2 im EG  
mit Gartenanteil-Nr. G2

**Lage:** Gerhart-Hauptmann-Ring 21  
60439 Frankfurt am Main - Niederursel

**Anmerkung:**

Dem Unterzeichner wurde keine Innenbesichtigung ermöglicht.  
Auf allgemeine Anweisung des Amtsgerichts erfolgte die Verkehrswertermittlung  
daher nach dem äußeren Eindruck, vorliegenden Unterlagen, Erkundigungen und  
Vermutungen. Der Zustand im Objekt ist dem Unterzeichner nicht bekannt.  
Alle Angaben zur Ausstattung, zum Verkehrswert und zum baulichen Zustand  
verstehen sich daher ohne Gewähr für Richtigkeit und Vollständigkeit.

<b>Inhalt des Exposés:</b>	<b>842 K 5/25</b>
<i>Objekt</i>	Eigentumswohnung-Nr. 2 im EG mit Gartenanteil-Nr. G2
<i>Lage</i>	Gerhart-Hauptmann-Ring 21 60439 Frankfurt am Main-Niederursel
<i>Grundbuchbezeichnung</i>	Gemarkung 48 F, Flur 16, Flurstück 180/12
<i>Grundstücksgröße</i>	ca. 2.257 m <sup>2</sup>
<i>Baujahr</i>	ca. 1963
<i>derzeitige Nutzung</i>	ungenutzt, leerstehend
<i>Garagen/Stellplätze</i>	keine zugeordnet
<i>Wohnfläche</i>	ca. 70 m <sup>2</sup>
<i>Anzahl der Zimmer</i>	3 Zimmer
<i>Ertragswert</i>	€ 197.950,- (ohne merkantilen Minderwert)
<i>Vergleichswert</i>	€ 211.000,- (ohne merkantilen Minderwert)
<i>Markt-/Verkehrswert</i>	€ 195.000,- (ohne Gewähr)
<i>Wertermittlungsstichtag</i>	20.08.2025 (Besichtigung)
<b>Baubeschreibung</b>  <i>u. a. Angaben über Bautenzustand, Modernisierungen, sonstige wertbeeinflussende Umstände</i>	<p>Das Grundstück liegt im nördlichen Gebiet der Stadt Frankfurt am Main, im Stadtteil „Niederursel“, zwischen „Weißkirchener Weg“ und „Thomas-Mann-Straße“, in allgemein mittlerer Wohnlage.</p> <p><b><u>Einseitig angebautes Mehrfamilien-Wohnhaus, bestehend aus:</u></b></p> <p><b><u>KG:</u></b> 8 Haushaltskeller, Waschküche mit Außentür, Fahrradraum, Haustechnikraum, Flure mit Außentür und Verbindung zum Nachbarhaus mit Trockenräumen;</p> <p><b><u>Hier: Haushaltskeller-Nr. 2;</u></b></p> <p><b><u>EG:</u></b> Hauseingang; 2 Wohnungen zu je 3 Zimmern und Zubehör;</p> <p><b><u>Hier: ETW-Nr. 2 zu Wohnzimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Küche, Bad/WC (innenliegend), Diele, Loggia und Gartensondernutzungsrecht-Nr. G2;</u></b></p> <p><b><u>1.-3. OG:</u></b> je 2 Wohnungen zu jeweils 3 Zimmern und Zubehör;</p> <p>darüber Flachdach.</p> <p>Vermutlich allgemein mittlere Gesamtausstattung. In der Wohnung habe über 2 Monate ein Leichnam gelegen.</p> <p><b><u>Festgestellter Reparaturbedarf:</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Schönheitsreparaturen für einen Neubezug (Maler- und Tapezierarbeiten)</li> <li>- Putz erneuern</li> <li>- Estrich und Bodenbelag erneuern</li> <li>- Elektroinstallation erneuern</li> <li>- Bad/WC erneuern</li> <li>- Entrümpelung und Grundreinigung</li> <li>- Erneuerung Heizkörper</li> <li>- Türen erneuern</li> <li>- Rollläden erneuern (Loggia)</li> <li>- sonstige Kleinreparaturen, Wartungs- und Pflegearbeiten für einen Neubezug, inkl. Garten</li> </ul>
<b>Fotos</b>	4 Stk.
<b>betreibender Gläubiger</b> (nur bei Schuldversteigerung) Angabe erfolgt ca. 4 Wochen vor dem Termin durch das Gericht	
<b>Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass hinsichtlich der Angaben keine Gewähr für Richtigkeit und Vollständigkeit übernommen wird.</b>	

ETW-Nr. 2 im EG mit Gartenanteil-Nr. G2  
Gerhart-Hauptmann-Ring 21, 60439 Frankfurt am Main - Niederursel



Bild 003 20.08.2025 11:03:55



Bild 004 20.08.2025 11:04:48

ETW-Nr. 2 im EG mit Gartenanteil-Nr. G2  
Gerhart-Hauptmann-Ring 21, 60439 Frankfurt am Main - Niederursel



Bild 007 20.08.2025 10:05:57



Bild 008 20.08.2025 10:06:11