

**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

25.05.2023

---

**EXPOSÉ**

---

**Objekt:**                    **Einfamilien-Doppelhaushälfte  
mit Einliegerwohnung und  
Garage**

**Lage:**                        **Bindweidring 54  
61184 Karben, Burg-Gräfenrode**

<b>Inhalt des Exposé:</b>	<b>842 K 7/23</b>
<i>Objekt</i>	Einfamilien-Doppelhaushälfte mit Einliegerwohnung und Garage
<i>Lage</i>	Bindweidring 54, 61184 Karben, Burg-Gräfenrode
<i>Grundbuchbezeichnung</i>	Gemarkung Burg-Gräfenrode, Flur 1, Flurstück 342
<i>Grundstücksgröße</i>	ca. 449 m <sup>2</sup>
<i>Baujahr</i>	ca. 2013 - 2023 (2018 im Mittel )
<i>derzeitige Nutzung</i>	Das Objekt befindet sich noch im Ausbau und ist noch nicht fertiggestellt.
<i>Garagen/Stellplätze</i>	1 Garage, 1 Außenstellplatz
<i>Wohnfläche</i>	ca. 299 m <sup>2</sup> (inkl. ELW 58 m <sup>2</sup> )
<i>Anzahl der Zimmer</i>	8 Zimmer (inkl. ELW 2 Zimmer)
<i>Sachwert (inkl. Bodenwert)</i>	€ 928.050,-
<i>Ertragswert</i>	€ 930.400,-
<i>Markt-/Verkehrswert</i>	€ 930.000,-
<i>Wertermittlungstichtag</i>	25.04.2023 (Besichtigung)
<b>Baubeschreibung</b>  <i>u.a. Angaben über Bautenzustand, Modernisierungen, sonstige wertbeeinflussende Umstände</i>	<p>Das Grundstück liegt im nordöstlichen Gebiet der Stadt "Karben", im Stadtteil "Burg-Gräfenrode", in einem neueren kleinen Wohngebiet, in allgemein guter Wohnlage.</p> <p>Der Rohbau ist annähernd fertiggestellt, und der Ausbau wurde begonnen. Gebaut wird seit ca. 10 Jahren.</p> <p><u>Es wurden umfangreiche Fertigstellungsarbeiten festgestellt:</u>  u.a. Herstellung der Bäder, Fertigstellung Fußbodenheizung, Herstellung Estrichböden, Innenfensterbänke, Bodenbeläge, Trockenlegung KG, Fertigstellung Elektro, Heizung, Sanitär, Treppen, Gipskartonarbeiten, Durchführung Maler- und Tapezierarbeiten, Herstellung Innentüren, Fertigstellung Außenanlagen, Balkon, Terrasse Keller und Garage, Vergrößerung Fenster ELW.</p> <p>Wärmedämmende Baustoffe (Porotonziegelsteine, d = 36,5 cm, Mineralwollgedämmung im Dach, schwimmender Estrich, Rollläden).</p> <p>Allgemein leicht gehobene Gesamtausstattung nach Fertigstellung.</p>
<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>	

Einfam.-Doppelhaushälfte mit Einliegerwohnung und Garage,  
Bindweidring 54, 61184 Karben, Burg-Gräfenrode



Bild 005 25.04.2023 10:35:17



Bild 006 25.04.2023 11:03:57

Einfam.-Doppelhaushälfte mit Einliegerwohnung und Garage,  
Bindweidring 54, 61184 Karben, Burg-Gräfenrode



Bild 011 25.04.2023 10:29:57



Bild 012 25.04.2023 10:29:13