

**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

30.01.2024

---

**EXPOSÉ**

---

**Objekt:** Einfamilien-Reihenmittelhaus  
mit separatem Tiefgaragen-Stell-  
platz-Nr. 40

**Lage:** Ludwig-Ruppel-Straße 35  
60437 Frankfurt am Main - Bonames

<b>Inhalt des Exposé:</b>	<b>842 K 20/23</b>
<i>Objekt</i>	Einfamilien-Reihenmittelhaus mit separatem Tiefgaragen-Stellplatz-Nr. 40
<i>Lage</i>	Ludwig-Ruppel-Straße 35, 60437 Frankfurt am Main - Bonames
<i>Grundbuchbezeichnung</i>	Gemarkung 49 (Bonames)
<i>Grundstücksgröße</i>	180 m <sup>2</sup>
<i>Baujahr</i>	ca. 1985
<i>derzeitige Nutzung</i>	eigengenutzt
<i>Garagen/Stellplätze</i>	1 Tiefgaragen-Stellplatz
<i>Wohnfläche</i>	ca. 156 m <sup>2</sup>
<i>Anzahl der Zimmer</i>	4 Zimmer (EG/OG) + DG (1-2 Zimmer)
<i>Sachwert (inkl. Bodenwert)</i>	€ 561.000,-
<i>Ertragswert</i>	€ 651.150,-
<i>Markt-/Verkehrswert</i>	€ 600.000,-
<i>Wertermittlungstichtag</i>	17.01.2024 (Besichtigung)
<b>Baubeschreibung</b>  <i>u.a. Angaben über Bautenzustand, Modernisierungen, sonstige wertbeeinflussende Umstände</i>	<p>Das Grundstück liegt im nördlichen Stadtgebiet der Stadt Frankfurt am Main, im Stadtteil „Bonames“, westlich des alten Ortskerns von „Bonames“, in allgemein mittlerer Wohnlage.</p> <p><b>a) Das beidseitig angebaute Einfamilien-Wohnhaus besteht aus:</b>  <u>KG:</u> Abstellraum, Wasch- und Trockenraum, Vorraum;  <u>EG:</u> Hauseingang; Wohn- und Esszimmer, Küche, Gäste-WC, Diele, Terrasse;  <u>OG:</u> Schlafzimmer, 2 Kinderzimmer, Bad/WC, Vorraum;  <u>DG:</u> teilausgebauter Dachgeschossraum; darüber mit Gaube und Dachflächenfenster ausgebautes Satteldach.</p> <p><b>b) Die Tiefgarage besteht aus:</b>  <u>KG:</u> 46 Tiefgaragen-Stellplätze, Rampenanlage;  <b>Hier: TG-Stellplatz-Nr. 40;</b>  darüber begrüntes Flachdach.</p> <p><b><u>Folgender Reparatur- und Fertigstellungsbedarf wurde festgestellt:</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Schönheitsreparaturen für einen Neubezug (Maler- und Tapezierarbeiten);</li> <li>- Renovierung des Kellers;</li> <li>- Erneuerung von Bodenbelägen;</li> <li>- Fertigstellung Ausbau DG (Fenster erneuern, Dusche/WC, Bodenbeläge, Wände herstellen, Verkleidung der Dachschrägen fertigstellen, Heizung, Elektro, Türen, Sonstiges herstellen);</li> <li>- sonstige Kleinreparaturen, Wartungs- und Pflegearbeiten für einen Neubezug.</li> </ul> <p>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.-Reihenmittelhaus mit separatem TG-Stellplatz-Nr. 40,  
Ludwig-Ruppel-Straße 35, 60437 Frankfurt am Main, Bonames



Bild 003 17.01.2024 09:57:20



Bild 004 17.01.2024 09:56:49

Einfam.-Reihenmittelhaus mit separatem TG-Stellplatz-Nr. 40,  
Ludwig-Ruppel-Straße 35, 60437 Frankfurt am Main, Bonames



Bild 007 17.01.2024 10:24:11



Bild 008 17.01.2024 10:24:00