

HEIKO GLATZ

Sachverständigen-gesellschaft für Immobilien-bewertungen

WERTERMITTLUNG • ANALYSE • BERATUNG



Von der IHK Frankfurt
öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger
für Bewertung von bebauten
und unbebauten Grundstücken

EXPOSÉ

Auftrag	Nr. 262325
Auftraggeber	Amtsgericht Frankfurt am Main Heiligkreuzgasse 34 60313 Frankfurt
Geschäftszeichen Amtsgericht	842 K 20/25
Zweck	Zwangsversteigerung
Objektart / Nummer	Eigentumswohnung Nr. 8
Adresse	Nordring 2d 65719 Hofheim am Taunus
Wertermittlungsstichtag	28.10.2025
Qualitätsstichtag	28.10.2025
Datum der Ortsbesichtigung	28.10.2025

Markt-/Verkehrswert	300.000 €
Market Value	
Ertragswert	290.000 €
Vergleichswert	300.000 €

Frankfurt am Main, 20.01.2026

BIS

www.wertermittlung.de

Meisengasse 9
60313 Frankfurt am Main

T +49 69 788.088.070
F +49 69 788.088.077
E mail@wertermittlung.de
I wertermittlung.de

Frankfurter Sparkasse
IBAN DE15 5005 0201 0200 4858 73

StNr. 014 821 38144
USt-IdNr. DE220747089

Grundstück

Amtsgericht Frankfurt, Außenstelle Höchst, Wohnungsgrundbuch von Hofheim, Blatt 8468: **86/1.000 Miteigentumsanteil** an Flur 38, Flurstück 384 mit 962 m², verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 8 im 2. OG.

Lage

Das Grundstück liegt im nordöstlichen Bereich der Kernstadt von Hofheim am Taunus direkt am Übergang eines Wohngebiets in ein Gewerbegebiet, gut 1,5 km von der historischen Altstadt entfernt. Der Standort als mittlere Wohnlage mit guter Infrastruktur zu bezeichnen.

Bauliche Anlagen (Wohnungseigentümergeinschaft WEG)

Das Grundstück ist mit einem freistehenden II-geschossigen Wohngebäude zuzüglich ausgebautem Satteldach bebaut. Das Mehrfamilienhaus ist für eine Tiefgarage sowie Abstell- und Haustechnikflächen I-geschossig unterkellert. Aufgeteilt sind es laut Teilungserklärung in 9 Wohnungen und 12 PKW-Stellplätze.

Die fußläufige Erreichbarkeit ist sowohl vom Nordring als auch von der Höchster Straße gegeben. Der Gebäudezugang erfolgt auf der Nordseite, die interne Erschließung über ein zentrales Treppenhaus. Hergestellt sind je Etage drei Wohnungen (jeweils 3-Zimmerwohnungen), wobei eine der im 2. Obergeschoss gelegenen Wohnungen sich als Maisonette auch in den Dachbereich erstreckt.

Die Zufahrt zur Tiefgarage erfolgt vom Nordring aus über eine einzügige Rampe. In der Tiefgarage sind 10 Doppelparker- und 2 Einzelparkerstellplätze geschaffen. Straßenseitig sind im Außenbereich auch zwei offene PKW-Stellplatz als Gemeinschaftseigentum hergestellt. Ansonsten ist das Grundstück umfassend begrünt.

Wohnung Nr. 8

Die Wohnung liegt im 2. Obergeschoss und ist nach Südwesten hin ausgerichtet. Sie ist als großzügige 2-Zimmerwohnung mit separater Küche, Diele, innenliegendem Bad und innenliegendem Gäste-WC geschaffen. Dem Wohnraum ist ein Balkon vorgelagert.

Laut Wohnungsgrundbuch ist der Kellerraum Nr. 8 im KG zugeordnet.

Konstruktion / Ausstattung

Das Gebäude ist in Massivbauweise errichtet. Die Beheizung erfolgt zentral über eine gasbetriebene Anlage. Die Wohnung ist mit Bodenfliesen, verputzten und gestrichenen Wänden, Fußbodenheizung und Kunststofffenstern durchschnittlich ausgestattet. Die Sanitäreanlagen erfüllen mittlere Ansprüche.

Baulicher Zustand

Die baulichen Anlagen und die Wohnung befindet sich in einem gepflegten Zustand.

Ortsbesichtigung

Es erfolgte eine Innen- und Außenbesichtigung.

Eckdaten

Baujahr	1993
Wohnfläche	ca. 79 m ² Wohnfläche

Mieter / Pächter

Die Eigentumswohnung ist vermietet.

Besondere Bemerkung

Das vorliegende Exposé stellt eine Zusammenfassung des Wertgutachtens ohne detaillierte Erläuterung der Bewertungsparameter dar. Die im Wertgutachten getroffenen Annahmen und Prämissen sind Grundlage dieser Ausarbeitung. Das Wertgutachten kann beim Amtsgericht eingesehen werden. Rückfragen sind ausschließlich an das Amtsgericht zu stellen.

Fotodokumentation



Nordring



Nordring



Nordring Zufahrt Tiefgarage



Seitenansicht



Höchster Straße



Eingangsbereich