

HEIKO GLATZ

Sachverständigengesellschaft für Immobilienbewertungen

WERTERMITTLUNG • ANALYSE • BERATUNG



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

EXPOSÉ

Auftrag	Nr. 262425
Auftraggeber	Amtsgericht Frankfurt am Main Heiligkreuzgasse 34 60313 Frankfurt
Geschäftszeichen Amtsgericht	842 K 20/25
Zweck	Zwangsversteigerung
Objektart / Nummer	Tiefgaragenstellplatz Nr. P 12
Adresse	Nordring 2d 65719 Hofheim am Taunus
Wertermittlungsstichtag	28.10.2025
Qualitätsstichtag	28.10.2025
Datum der Ortsbesichtigung	28.10.2025

Markt-/Verkehrswert	15.000 €
Market Value	
Vergleichswert	15.000 €

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, Teileigentumsgrundbuch von Hofheim, Blatt 8471: **16/1.000 Miteigentumsanteil** an Flur 38, Flurstück 384 mit 962 m², verbunden mit dem Sondereigentum an dem Tiefgaragenstellplatz Nr. P 12.

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. OG gelegenen Wohnungen sich als Maisonette auch in den Dachbereich erstreckt.

Straßenseitig sind im Außenbereich auch zwei offene PKW-Stellplatz als Gemeinschaftseigentum hergestellt. Ansonsten ist das Grundstück umfassend begrünt.

Tiefgarage

Die Tiefgarage ist I-geschossig ausgebildet. Geschaffen sind 10 Doppelparker- und 2 Einzelparkerstellplätze. Die Zufahrt zur Tiefgarage erfolgt vom Nordring aus über eine einzügige Rampe. Der Personenzugang ist vom Gebäude aus direkt über das Treppenhaus sichergestellt. Durch das Garagentor mit integriertem Zugang bzw. Gehbür ist die Tiefgarage auch von außen erreichbar.

PKW-Stellplatz Nr. P 12

Der PKW-Stellplatz ist als Einzelparker ausgebildet. Einseitig grenzt ein weiterer Stellplatz an, ohne Abtrennung. Der Stellplatz ist ca. 2,70 m breit bei ca. 5 m Länge. Die Maße sind frei geschätzt. Der Parkplatz ist quer zur Fahrbahn angeordnet und gut anfahrbar.

Konstruktion / Ausstattung

Die Tiefgarage ist in Stahlbetonbauweise hergestellt. Die Rampe besteht aus Beton. Die Wände sind in Sichtbeton ausgeführt und gestrichen. Die Decke ist mit Brandschutzplatten verkleidet. Der Boden besteht aus geglättetem Betonestrich. Die Beleuchtung erfolgt neben der natürlichen Belichtung durch das Garagentor und kleine Fenster, zusätzlich noch über Langfeldleuchten. Die Tiefgarage ist natürlich belüftet. Das Rolltor ist elektrisch gesteuert.

Baulicher Zustand

Die etwa 33 Jahre alten baulichen Anlagen befinden sich in einem gepflegten Zustand.

Ortsbesichtigung

Es erfolgte eine Innen- und Außenbesichtigung.

Eckdaten

Baujahr	1993
Anzahl PKW-Stellplätze	1 Stück

Mieter / Pächter

Der PKW-Stellplatz ist nicht 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



Tiefgarage



Tiefgarage Stellplatz Nr. P 12



Tiefgarage Stellplatz Nr. P 12