

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

05.12.2024

EXPOSÉ

Objekt: Zweifamilien-Wohnhaus
Lage: Goethestraße 28
65830 Kriftel

Inhalt des Exposés:	842 K 32/24
<i>Objekt</i>	Zweifamilien-Wohnhaus
<i>Lage</i>	Goethestraße 28, 65830 Kriftel
<i>Grundbuchbezeichnung</i>	Gemarkung Kriftel, Flur 24, Flurstück 20/1
<i>Grundstücksgröße</i>	ca. 195 m ²
<i>Baujahr</i>	ca. 1900, Erweiterung ca. 1970
<i>derzeitige Nutzung</i>	1 Wohnung vermietet, 1 Wohnung leerstehend
<i>Garagen/Stellplätze</i>	1 - 2 Außenstellplätze
<i>Wohnfläche</i>	ca. 114 m ²
<i>Anzahl der Zimmer</i>	2 Wohnungen zu je 2 Zimmer
<i>Sachwert (inkl. Bodenwert)</i>	€ 352.050,-
<i>Ertragswert</i>	€ 249.150,-
<i>Markt-/Verkehrswert</i>	€ 300.000,-
<i>Wertermittlungstichtag</i>	04.11.2024 (Besichtigung)
Baubeschreibung <i>u.a. Angaben über Bautenzustand, Modernisierungen, sonstige wertbeeinflussende Umstände</i>	<p>Das Objekt liegt im alten Kern der Stadt Kriftel an der Straßenecke „Goethestraße / Wiesenstraße“, in allgemein mittlerer zentraler Wohnlage.</p> <p><u>Das einseitig angebaute Zweifamilien-Wohnhaus besteht aus:</u> <u>KG:</u> Teilunterkellerung zu 1 Kellerraum; <u>EG:</u> Hauseingang; 1 Wohnung zu Wohnzimmer, Wohnküche, Schlafzimmer, Dusche/WC, Flur; <u>OG:</u> 1 Wohnung zu Wohnzimmer, Wohnküche, Schlafzimmer, Bad/WC, Flur; darüber Dachboden und Satteldach.</p> <p>Allgemein einfache bis mittlere Gesamtausstattung. Der Gewölbekeller-Raum weist erhöhte Feuchte auf und wäre für feuchteempfindliches Lagergut nicht geeignet.</p> <p><u>Festgestellter Reparaturbedarf:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Schönheitsreparaturen für einen Neubezug (Maler- und Tapezierarbeiten); - Erneuerung der Bäder; - Erneuerung der Haustür; - Feuchtesanierung KG und Wohnzimmer (EG); - Fassadensanierung / Renovierung; - Sanierung Außenanlagen; - Ergänzung Heizkörper EG/OG; - Instandsetzung Elektroinstallation; - sonstige Kleinreparaturen, Wartungs- und Pflegearbeiten für einen Neubezug.
Fotos	4 Stk.
betreibender Gläubiger (nur bei Schuldversteigerung) Angabe erfolgt ca. 4 Wochen vor dem Termindurch das Gericht	
Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, daß hinsichtlich der Angaben keine Gewähr für Richtigkeit und Vollständigkeit übernommen wird.	

Zweifam.-Wohnhaus Goethestraße 28, 65830 Kriftel



Bild 005 04.11.2024 12:29:25



Bild 006 04.11.2024 12:30:09

Zweifam.-Wohnhaus Goethestraße 28, 65830 Kriftel



Bild 007 04.11.2024 12:25:23



Bild 008 04.11.2024 12:26:07