

# 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

<b>Auftrag</b>	Nr. 245421
<b>Auftraggeber</b>	Amtsgericht Frankfurt Immobilienzwangsvollstreckung 60256 Frankfurt am Main
<b>Geschäftszeichen Amtsgericht</b>	842 K 7/20
<b>Zweck</b>	Zwangsversteigerung
<b>Objektart / Bezeichnung</b>	Eigentumswohnung Nr. 1
<b>Adresse</b>	Taunusstraße 94 65835 Liederbach am Taunus
<b>Wertermittlungsstichtag</b>	10.05.2021
<b>Qualitätsstichtag</b>	10.05.2021
<b>Datum der Ortsbesichtigung</b>	10.05.2021

---

<b>Markt-/Verkehrswert</b>	<b>450.000 €</b>
Market Value	
Ertragswert	470.000 €
Vergleichswert	475.000 €

---

Frankfurt am Main, 21.07.2021

**BIS**

[www.wertermittlung.de](http://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](mailto:mail@wertermittlung.de)  
I [wertermittlung.de](http://wertermittlung.de)

Frankfurter Sparkasse  
BLZ 500 502 01  
Konto 200 485 873  
IBAN DE15 5005 0201 0200 4858 73

St.Nr. 012 821 42582  
USt-IdNr. DE220747089

### **Grundstück**

Amtsgericht Frankfurt Außenstelle Höchst, (Wohnungs-)Grundbuch von Niederhofheim, Blatt 1544: **38/100 Mit-eigentumsanteil** an Flur 4, Flurstück 112/1 mit 361 m<sup>2</sup>, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 1, zugeordnet sind der Abstellraum Nr. 1 im Keller sowie die beiden PKW-Stellplätze 1 A und 1 B.

Die Ortsbesichtigung ergab, dass das aufstehende Wohngebäude (der Hauseingang ist rückwärtig hergestellt) nur über das benachbarte, nicht im Eigentum der WEG stehende Grundstück Flurstück 112/2 erreichbar ist; für die PKW-Stellplätze gilt Selbiges. Am Nachbargrundstück besteht jedoch kein dinglich gesichertes Recht. Die gegebene rechtlichen Situation ist beachtet, wobei im Zweifel auch ein Notwegerecht unterstellt wird.

### **Lage**

Mit gut 9.000 Einwohnern ist die Gemeinde Liederbach am Taunus Bestandteil der gut 5,8 Mio. Einwohner zählenden Metropolregion Frankfurt/Rhein-Main. Das Grundstück liegt im Ortsteil Niederhofheim, nördlich der Höchster Straße in einem Wohngebiet. Der Standort ist als mittlere Wohnlage in einem gewachsenen Umfeld mit angemessener Infrastruktur zu bezeichnen.

### **Bauliche Anlagen (Wohnungseigentümergeinschaft WEG)**

Das Grundstück ist mit einem einseitig angebauten II-geschossigen Wohnhaus zuzüglich ausgebautem Dachgeschoss bebaut. Gemäß Teilungserklärung ist es nach WEG in 3 Wohnungen aufgeteilt.

Die Erschließung erfolgt rückwärtig im EG über ein innenliegendes, unabhängiges Treppenhaus. Je Etage ist eine Wohnung hergestellt. Gemäß Grundrissplan besteht für Abstellzwecke, eine Waschküche, einen Trockenraum und die haustechnischen Anlagen eine I-geschossige Unterkellerung.

### **Wohnung Nr. 1**

Die Wohnung liegt im EG. Sie ist gemäß Grundrissplan als 4-Zimmerwohnung mit separater Küche, zentral innenliegendem Bad / WC und separatem Gäste-WC sowie Flur ausgebildet. Der Wohn-/Essbereich ist offen gestaltet; ein offener Kamin soll integriert sein. Nordöstlichen ist eine kleine Terrasse geschaffen. Zugeordnet ist der Keller-raum Nr. 1 im UG.

### **PKW-Stellplätze Nr. 1 A und 1 B**

Die PKW-Stellplätze liegen rückwärtig zum Haus hin. Sie sind gepflastert. Eine dauerhafte Markierung besteht jedoch nicht.

### **Baulicher Zustand**

Die Liegenschaft befindet sich augenscheinlich in einem durchschnittlichen Zustand. Soweit von Außen erkennbar, wurde in den letzten Jahren ein Teil der Fenster erneuert, offenbar erfolgten auch ein Anstrich der Fassade und der Austausch der Klingelanlage. Wesentlichen Modernisierungen und Anpassungen an das Zeitgeschehen waren nicht erkennbar. Ein Großteil der Fenster und die Dachfläche scheinen älteren Datums zu sein; die umfassenden Glasbausteine im Treppenhaus sind nicht energetisch.

### **Eckdaten**

Baujahr	keine Angabe, 1975 angenommen
Wohnfläche	ca. 131 m <sup>2</sup>

### **Besichtigung**

Der Zugang zum Gebäude, der Wohnung und auch den Allgemeinflächen wurde nicht gewährt. Es erfolgte lediglich eine Außenbesichtigung.

### **Mieter / Pächter**

Die Eigentumswohnung ist offenbar eigengenutzt.

### **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



Straßenansicht



Straßenansicht



Straßenansicht (Zugang/Zufahrt über Flurstück 112/2)



Rückansicht



Rückansicht



Innenhof mit PKW-Stellplätzen und Nachbargebäude