

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. 261525	www.wertermittlung.de
Auftraggeber	Amtsgericht Frankfurt am Main Heiligkreuzgasse 34 60313 Frankfurt	
Aktenzeichen	842 K 52/24	
Zweck	Zwangsversteigerung	
Objektart	Doppelhaushälfte (Einfamilienhaus)	
Adresse	Heitzhöfer Straße 8a 61184 Karben	
Wertermittlungsstichtag	13.06.2025	
Qualitätsstichtag	13.06.2025	
Datum der Ortsbesichtigung	13.06.2025	

Markt-/Verkehrswert **480.000 €**

Market Value

Bodenwert	90.000 €
Sachwert der baulichen Anlagen	350.000 €
Sachwert	440.000 €

Frankfurt am Main, 18.08.2025

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 am Main, Grundbuch von Petterweil, Blatt 2518, Flur 1, Flurstück 975/2 mit 220 m².

Lage

Mit etwa 24.000 Einwohnern liegt die hessische Stadt Karben ca. 15 km nordöstlich von Frankfurt am Main entfernt im Wetteraukreis. Das Grundstück liegt im Stadtteil Petterweil, nordwestlich der Kernstadt. Es befindet sich dort im östlichen Bereich nahe des Ortsrands. Der Standort ist als ruhige Wohnlage in einer ländlichen Umgebung mit durchschnittlichen verkehrlichen Anbindungen und reduzierter Infrastruktur zu bezeichnen.

Gebäude

Das Grundstück ist mit einer II-geschossigen Doppelhaushälfte zuzüglich einem nicht ausgebauten Spitzboden bebaut. Das als Betonfertighaus konzipierte Gebäude wurde 2020 ohne Unterkellerung errichtet. Der Zugang erfolgt auf der südlichen Gebäudeseite in das Erdgeschoss. Intern verbindet laut mündlicher Auskunft vor Ort eine Holztreppe in das Obergeschoss. Der Spitzboden soll über eine Raumspartreppe erreichbar sein. Das Gebäude teilt sich laut den vorgelegten Grundrissplänen wie folgt auf:

EG	Diele, WC, Wohn-/Essbereich mit integrierter Küche, Hauswirtschaftsraum, Terrasse
OG	3 Zimmer, Bad und Flur
Spitzboden	laut Angabe nicht ausgebaut

Der Garten ist nach Westen ausgerichtet. An der südlichen Gebäudeseite befindet sich eine Garage mit Anbau für Lagerzwecke. Auf der Dachfläche der Garage wurde laut Angabe offenbar nachträglich eine PV-Anlage errichtet. Gemäß Freiflächenplan ist vor der Garage ein weiterer offener PKW-Stellplatz geschaffen. Der straßenseitig gepflasterte Vorplatz dient als Standplatz für die Wärmepumpe und die Mülltonnen.

Bauweise / Ausstattung

Betonfertigteilhaus, Satteldach mit Ziegeldeckung, Putzfassade, Kunststofffenster mit Isolierverglasung, PVC-Rollläden, Fußbodenheizung, Bäder gefliest, wandhängende Objekte, Luft-Wasser-Wärmepumpe, Fertigteilgarage mit PV-Anlage, Außenanlagen rückwärtig begrünt.

Baulicher Zustand

Die zum Wertermittlungsstichtag etwa 5 Jahre alten baulichen Anlagen befinden sich von außen in einem modernen und gepflegten Zustand. Der Zugang zum Gebäude wurde nicht gewährt. Auf Basis des äußeren Zustands wird als Prämisse im Inneren ein ebenso guter Zustand angenommen. Schäden und Mängel wurden auf Rückfrage vor Ort nicht angegeben.

Eckdaten

Baujahr	ca. 2020
Wohnfläche	ca. 117 m ²

Mieter / Pächter

Laut Angabe vor Ort wird die Liegenschaft von einem der Eigentümer genutzt.

Ortsbesichtigung

Der Zugang zum Gebäude wurde nicht gewährt. Es fand lediglich eine Außenbesichtigung statt.

Besondere Bemerkung

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

Fotodokumentation



Heitzhöfer Straße



Heitzhöfer Straße



Heitzhöfer Straße



Garage / Eingangsbereich



Eingangsbereich



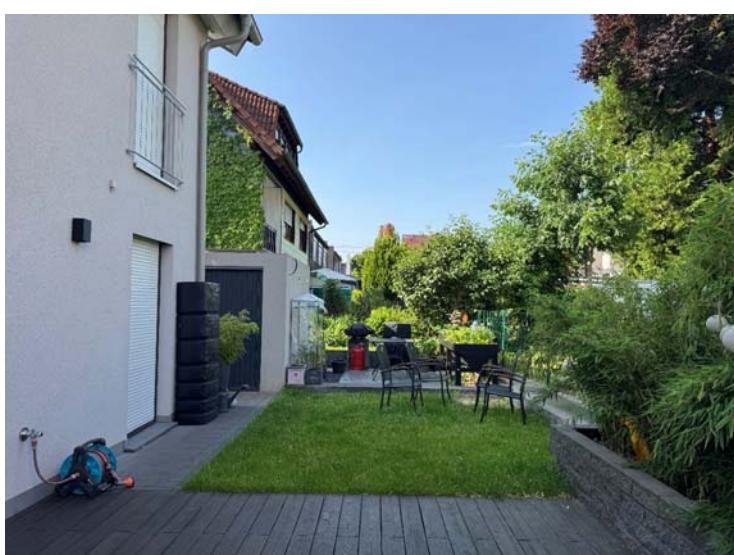
Rückansicht



Rückansicht Durchgang



Garten



Garten