

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

19.06.2024

EXPOSÉ

Objekt: Ein- bis Zweifamilien-Wohnhaus
mit ehemaligem Kiosk

Lage: Mainzer Landstraße 56
65795 Hattersheim am Main

Inhalt des Exposés:	843 K 56/23
<i>Objekt</i>	Ein- bis Zweifamilien-Wohnhaus
<i>Lage</i>	Mainzer Landstraße 56, 65795 Hattersheim am Main
<i>Grundbuchbezeichnung</i>	Gemarkung Hattersheim, Flur 22, Flurstück 49
<i>Grundstücksgröße</i>	ca. 196 m ²
<i>Baujahr</i>	ca. 1901 / 1951
<i>derzeitige Nutzung</i>	eigengenutzt
<i>Garagen/Stellplätze</i>	keine Stellplätze vorhanden
<i>Wohnfläche</i>	ca. 125 m ²
<i>Anzahl der Zimmer</i>	5 Zimmer
<i>Sachwert (inkl. Bodenwert)</i>	€ 314.350,-
<i>Ertragswert</i>	€ 234.350,-
<i>Markt-/Verkehrswert</i>	€ 300.000,-
<i>Wertermittlungstichtag</i>	15.05.2024 (Besichtigung)
Baubeschreibung <i>u.a. Angaben über Bautenzustand, Modernisierungen, sonstige wertbeeinflussende Umstände</i>	<p>Das Grundstück liegt in der Kernstadt von Hattersheim an der Straßenecke „Mainzer Landstraße“ / „Lessingring“, in mittlerer zentraler Wohnlage.</p> <p><u>Das einseitig angebaute Ein- bis Zweifamilien-Wohnhaus besteht aus:</u></p> <p><u>KG:</u> Teilunterkellerung; 2 Gewölbekeller, Heizraum, Waschküche, Vorraum;</p> <p><u>EG:</u> Hauseingang; 1 Wohnung zu Wohn- und Esszimmer, Schlafzimmer, Küche, Dusche, WC, Diele; <u>im Anbau:</u> 2 Abstellräume und WC;</p> <p><u>OG:</u> 1 Wohnung zu Wohn- und Esszimmer, Schlafzimmer, Ankleide, Küche, Bad/WC, Gäste-WC, Diele, Vorraum, Flur; darüber Dachboden und Satteldach.</p> <p><u>Folgender Reparatur- und Fertigstellungsbedarf wurde festgestellt:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Schönheitsreparaturen für einen Neubezug (Maler- und Tapezierarbeiten); - Erneuerung der Dacheindeckung; - Entfernung des Kiosks mit Nebenarbeiten; - Erneuerung Bad- und WC-Ausstattung im EG; - Erneuerungen an der Heizungsanlage; - Erneuerungen an der Elektroanlage; - Erneuerung von Fenstern, Türen, Rollläden; - Sanierung des Kellers; - Erneuerung von Bodenbelägen; - Renovierung der Fassaden; - Renovierung Treppenhaus; - Sanierung der Außenanlagen; - sonstige Kleinreparaturen, Wartungs- und Pflegearbeiten für einen Neubezug. <p>Allgemein einfache bis mittlere Gesamtausstattung. Leichte Feuchte im KG. Nicht ganz zweckmäßig geschnittene Grundrisse (z.T. gefangene Räume).</p>
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.	

Ein- bis Zweifam.-Wohnhaus mit ehemaligem Kiosk
Mainzer Landstraße 56, 65795 Hattersheim am Main



Bild 005 15.05.2024 12:00:03



Bild 006 15.05.2024 11:17:33

Ein- bis Zweifam.-Wohnhaus mit ehemaligem Kiosk
Mainzer Landstraße 56, 65795 Hattersheim am Main



Bild 007 15.05.2024 11:17:00



Bild 008 15.05.2024 11:15:06