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

17.11.2025

E X P O S É

Objekt: **Einfamilien-Wohnhaus mit Carport**

Lage: **Friedensstraße 2B**

61118 Bad Vilbel

Mitglied der Architektenkammer Hessen

Inhalt des Exposés:	**844 K 9/25**
Objekt	Einfamilien-Wohnhaus mit Carport
Lage	Friedensstraße 2B, 61118 Bad Vilbel
Grundbuchbezeichnung	Gemarkung Bad Vilbel, Flur 14, Flurstück 97/2
Grundstücksgröße	ca. 299 m^2
Baujahr	ca. 2001 / 2004 (Windfang)
derzeitige Nutzung	eigengenutzt
Garagen/Stellplätze	1 Carport, 1 Außenstellplatz
Wohnfläche	ca. 128 m^2
Anzahl der Zimmer	4 Zimmer
Sachwert (inkl. Bodenwert)	€ 622.700,-
Ertragswert	€ 708.850,-
Markt-/Verkehrswert	€ 680.000,- (ohne Belastungen in Abt. II)
Wertermittlungsstichtag	07.11.2025 (Besichtigung)
Baubeschreibung *u.a. Angaben über Bautenzustand, Modernisierungen, sonstige wertbeeinflussende Umstände*	Das Grundstück liegt im südlichen Gebiet der Stadt Bad Vilbel in der Siedlung „Heilsberg“, an der Straßenecke „Schlesienring“ / “Friedensstraße“ in allgemein mittelguter Wohnlage. <u>Freistehendes Einfamilien-Wohnhaus, bestehend aus:</u> KG: Hobbyraum, Waschküche, Heizraum, Vorraum; EG: Hauseingang; Wohn- und Esszimmer, Arbeitszimmer, Küche, Dusche/WC, Flur, Windfang, Terrasse; OG: Schlafzimmer, Kinderzimmer, Bad/WC, Flur; darüber mit Dachflächenfenstern ausgebautes Pultdach. Allgemein mittlere bis leicht gehobene Gesamtausstattung (Parkett, 2 Bäder, Rollläden mit elektromechanischem Antrieb). <u>Folgender Reparaturbedarf wurde festgestellt:</u> - Schönheitsreparaturen für einen Neubezug (Maler- und Tapezierarbeiten); - Herstellung Brüstungsgeländer an der Kellertreppe; - sonstige Kleinreparaturen, Wartungs- und Pflegearbeiten für einen Neubezug; In Abt. II des Grundbuchs bestehen für das Grundstück belastend 1 Kfz.-Stellplatz und Wegerechte für den Nachbarn „Schlesienring 26“, die gegebenenfalls bei Erwerb zu übernehmen wären.
Fotos	4 Stk.
betreibender Gläubiger (nur bei Schuldversteigerung) Angabe erfolgt ca. 4 Wochen vor dem Termin durch das Gericht	
Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass hinsichtlich der Angaben keine Gewähr für Richtigkeit und Vollständigkeit übernommen wird.	

Einfam.-Wohnhaus mit Carport
Friedensstraße 2B, 61118 Bad Vilbel



Bild 003 07.11.2025 12:50:17



Bild 004 07.11.2025 11:24:01

Einfam.-Wohnhaus mit Carport
Friedensstraße 2B, 61118 Bad Vilbel



Bild 009 07.11.2025 11:16:30



Bild 010 07.11.2025 11:16:24