

Exposee Az.: 845 K 24/25	Zum Gutachten Nr.: 25-11-10 F/Z
Bewertungsgegenstand	Grundstück bebaut mit einem freistehenden Zweifamilienhaus mit Garage.
Lage	Ringstraße 1 in 61118 Bad Vilbel, Stadtteil Dortelweil.
Grundbuchbezeichnung	Amtsgericht Frankfurt am Main, Grundbuch von Dortelweil, Blatt 1385, Gemarkung Dortelweil, Flur 56, Flurstück 357
Grundstücksgröße gemäß Grundbucheintragung	Flurstück 56: 512 m²
Zulässige Nutzung	Zweifamilienhaus.
Baujahr	Ursprungsbaujahr 1958 gemäß Bauschein. Anbau ca. 1977 gemäß Rohbauabnahmeschein. Betonfertiggarage ca. 1979 nach Bauschein.
Mietstatus	Eigennutzung durch die beiden Eigentümer.
Pkw-Stellplatz	Die zu bewertende Liegenschaft verfügt über eine Garage zur nördlichen Grundstücksgrenze.
Mietflächen ca.	Erdgeschoss: ca. 109,8 m² Obergeschoss: ca. <u>107,6 m²</u> Σ rund 217 m²
Energetischer Bautenzustand	Ein Energieausweis liegt dem Unterzeichner des Gutachtens nicht vor. Die Fassade weist keine energetische Ertüchtigung in Form eines Wärmedämmverbundsystems auf. Das Dach wurde 2009 mittels einer Aufsparrendämmung energetisch modernisiert. Die oberste Geschossdecke ist gedämmt. Die Kunststofffenster sind unterschiedlichen Baujahres. Das Baujahr des Wärmeezeuger ist im Detail nicht bekannt – liegt aber vermutlich vor 2008.
Bautenzustand	Insgesamt gepflegter Allgemeinzustand – eine laufende Instandhaltung ist erkennbar. Im Jahr 2009 wurde nach Auskunft eines Miteigentümers eine Aufsparrendämmung ausgeführt. Im Kellergeschoss besteht in der ersten Steinlage erhöhte Bauteilfeuchte und in der Waschküche im Bereich des Altbaus deutliche Feuchtigkeitsausblühungen aufgrund von aufsteigender Feuchtigkeit. Die Wohnung im Dachgeschoss wurde im Jahr 2021 komplett renoviert nach Auskunft des Miteigentümers.

	<p>Folgende Modernisierungen erfolgten die letzten Jahre gemäß eingesehener Rechnungen:</p> <p>2014 vier Fenster/Fenstertür 2013 Modernisierung Badezimmer im DG 2010 Rolltor Garage 2009 Fassadenanstrich 2009 Dacherneuerung / Aufsparrendämmung 2009 Terrassenüberdachung.</p>
Marktwert	rund 720.000 € bis 800.000 € ausgewiesen mit 760.000 €
Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag	15. Oktober 2025



Exposee Az.: **845 K 24/25**Zum Gutachten Nr.: **25-11-10 F/Z**Westfassade mit
Hauseingang.

Gebäudeecke Südwest.



Ostfassade zur Gartenseite
mit Terrasse im Erdgeschoss
und Balkon im
Dachgeschoss.



Wohnung im Erdgeschoss:
Tageslichtbadezimmer.



Wohnung im Dachgeschoss:
Modernisiertes
Tageslichtbadezimmer.



Kellergeschoss:
Heizungsraum.



Spitzboden: Im Jahr 2009
wurde eine Aufsparren-
dämmung ausgeführt.
Dämmstärke ca. 10-15 cm.



Hinweis

Hinsichtlich der Angaben wird keine Gewähr für Richtigkeit und Vollständigkeit übernommen. Die zu bewertende Liegenschaft ist im Gutachten 25-11-10 F/Z ausführlich beschrieben und dokumentiert. Das Gutachten kann beim Amtsgericht Frankfurt am Main eingesehen werden.

Nähere Auskünfte erhalten Sie vom Amtsgericht Frankfurt am Main, Gebäude A in der Heiligkreuzgasse 34, 2. Stock, Zimmer 232, Sprechzeiten Montag - Freitag 08:00 bis 12:00 Uhr.