

Exposee Az.: 845 K 32/23		Zum Gutachten Nr.: 24-04-03 F	
Bewertungsgegenstand		Flurstück 103/12: Grundstück in Feldrandlage bebaut mit einem Reihemittelhaus – bestehend aus Kellergeschoss, Erdgeschoss, Obergeschoss und zu Wohnzwecken ausgebautem Dachgeschoss* Flurstück 103/43: Freifläche genutzt als Pkw-Außenstellplatz. *Das Dachgeschoss ist kein Aufenthaltsraum nach Hessischer Bauordnung aufgrund der geringen lichten Raumhöhe, siehe auch Ziffer 2.6 des Gutachtens. Zugleich liegt für das Dachgeschoss auch keine genehmigte Nutzung zu Wohnzwecken vor.	
Lage		Sieben Ruten 15 in 65719 Hofheim am Taunus, Stadtteil Langenhain, (Flurstück 103/12). Zusätzlich ist ein separates Flurstück (Flurstück 103/43), liegt südöstlich vom Reihemittelhaus, welches als PKW-Außenstellplatz genutzt wird, siehe auch Lageplan unter Anlage II des Gutachtens.	
Grundbuchbezeichnung		Amtsgericht Frankfurt am Main, Grundbuch von Langenhain, Blatt 1670, Gemarkung Langenhain, Flur 31, Flurstück 103/12 und 103/43.	
Grundstücksgröße	gemäß	Flurstück 103/12:	388 m²
Grundbucheintragung		Flurstück 103/43:	17 m²
Baujahr		Ca. 1963 gemäß Bauschein.	
Mietstatus		Nicht bewohnt. Das Bewertungsobjekt ist in Teilbereichen noch möbliert. Etwaige Räumungskosten sind bei der Marktwertableitung nicht berücksichtigt.	
Pkw-Stellplatz		Bewertungsobjekt ist neben der Liegenschaft „Sieben Ruten 15“ auch das Flurstück 103/43, welches als Außenstellplatz genutzt wird, siehe auch Lageplan unter Anlage II des Gutachtens.	
Wohnfläche		ca. 86,6 m², Terrasse und Balkon jeweils zu 25% angerechnet. Weitere Nutzflächen bestehen im Dachgeschoss und Kellergeschoss.	
Bautenzustand		Die Ausstattung ist weitestgehend modernisierungsbedürftig, jedoch in gepflegtem Zustand. Das Abwasserrohr im Kellergeschoss zur Straßenseite weist Korrosionsschäden auf. Im Kellergeschoss zur Gartenseite weist die Außenwand Feuchtigkeitsschäden auf, laut Miteigentümer sei hier mal Wasser eingedrungen. Im Dachgeschoss zeigt die Giebelwand zur Nordseite Schwarzverfärbungen hinter der Tapete, siehe auch Protokoll des Ortstermins unter Ziffer 2.13 des Gutachtens und Fotoanlage unter Anlage III.	

Energetischer Bautenzustand	Ein Energieausweis liegt dem Unterzeichner des Gutachtens nicht vor. Die Fassaden wurden energetisch bislang nicht ertüchtigt. Die Fenster sind Kunststofffenster mit Isolierverglasung. Wärmeerzeuger ist eine Ölzentralheizung älteren Baujahres, Fabrikat De Dietrich. Die Elektrounterverteilung im Kellergeschoss besteht noch aus alten Drehsicherungen.
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (b.o.G.)	Siehe o. a. Bautenzustand.
Marktwert bebautes Flurstück 103/12 Grundbuchblatt 1670, lfd. Nr. 1	390.000 € bis 450.000 € ausgewiesen mit 440.000 €
Marktwert unbebautes Flurstück 103/43 Grundbuchblatt 1670, lfd. Nr. 2	rund 7.500 €
Qualitätsstichtag und Wertermittlungsstichtag	18. März 2024.



Exposee Az.: **845 K 32/23**

Zum Gutachten Nr.: **24-04-03 F**

Gesamteindruck des
Bewertungsobjekts / Ostfassade
Blick vom Erschließungsweg.



Flurstück 103/43, zum Zeitpunkt
des Ortstermins mit einem
anthrazitfarbenen VW-Bus
beparkt. Der Stellplatz weist ein
deutliches Gefälle von Ost nach
West auf.



Hinweis

Hinsichtlich der Angaben wird keine Gewähr für Richtigkeit und Vollständigkeit übernommen. Die zu bewertende Liegenschaft ist im Gutachten 24-04-03 F 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.