

A-Exposee Az.: <b>845 K 24/25</b>	Zum Gutachten Nr.: <b>25-11-10 F/Z</b>
Bewertungsgegenstand	Grundstück bebaut mit einem freistehenden Zweifamilienhaus mit Garage. Jeweils eine Wohnung im ERd- und Dachgeschoss.
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 m <sup>2</sup>
Zulässige Nutzung	Zweifamilienhaus.
Baujahr	Ursprungsbaujahr 1958 gemäß Bauschein. Anbau ca. 1977 gemäß Rohbauabnahmeschein. Betonfertiggarage ca. 1979 nach Bauschein.
Mietstatus	Erdgeschoss: Eigennutzung durch einen Miteigentümer. Dachgeschoss: Leerstand seit November 2025 nach schriftlicher Mitteilung vom Miteigentümer.
Pkw-Stellplatz	Die zu bewertende Liegenschaft verfügt über eine Garage zur nördlichen Grundstücksgrenze.
Mietflächen ca.	Erdgeschoss: ca. 109,8 m <sup>2</sup> Obergeschoss: ca. <u>107,6 m<sup>2</sup></u> Σ rund 217 m <sup>2</sup>
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.

Folgende Modernisierungen erfolgten die letzten Jahre gemäß eingesehener Rechnungen:

- 2014 vier Fenster/Fenstertür
- 2013 Modernisierung Badezimmer im DG
- 2010 Rolltor Garage
- 2009 Fassadenanstrich
- 2009 Dacherneuerung / Aufsparrendämmung
- 2009 Terrassenüberdachung.

<b>Marktwert</b>	<b>rund 720.000 € bis 800.000 €</b> ausgewiesen mit 760.000 €
Qualitäts- und Wertermittlungstichtag	15. Oktober 2025



A-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.

# Übermittlung eines oder mehrerer Schriftgutobjekte

**Geschäftszeichen:**

845 K 24/25

DE.Justiz.5dcb2d6e-9983-471d-a328-8baf397ea146.7b2d

**Empfänger:**

Amtsgericht Frankfurt

**Erstellungszeitpunkt:**

08.05.2026

**In Sachen**

845 K 24/25

--

sind die folgenden Schriftgutobjekte übermittelt worden:

Nr	Typ	Datum des Schreibens	Anzeigename	EEB erforderlich
1	Andere / Sonstige	--	Aktualisiertes_Internet_Expo see_845_K_24_25.pdf	Nein

## Prüfvermerk vom 08.05.2026, 10:30:20

Die unten aufgeführten Dokumente sind elektronisch eingegangen. Die technische Prüfung der elektronischen Dokumente hat folgendes Ergebnis erbracht:

### Angaben zur Nachricht:

#### Sicherer Übermittlungsweg aus dem Postfach- und Versanddienst eines OZG-Nutzerkontos.

Eingangszeitpunkt: 08.05.2026, 10:29:04  
Absender: ERICH FINDER  
Nutzer-ID des Absenders: DE.Justiz.5dcb2d6e-9983-471d-a328-8baf397ea146.7b2d  
Aktenzeichen des Absenders: 845 K 24/25

Empfänger: Amtsgericht Frankfurt am Main  
Aktenzeichen des Empfängers: 845 K 24/25

Betreff der Nachricht:  
Text der Nachricht:  
Nachrichtenkennzeichen: hej\_1778228944597aaf80d2e-8479-49b3-9d8f-def52caca57c

### Angaben zu den Dokumenten:

Dateiname	Format	Informationen zu(r) qualifizierten elektronischen Signatur(en)				
		Qualifiziert signiert nach ERVB?	durch	Berufsbezogenes Attribut	am	Prüfergebnis
Aktualisiertes_Internet_Exposee_845_K_24_25.pdf	pdf	nein				
xjustiz_nachricht.xml	xml	nein				

# Vertrauenswürdiger Herkunftsnachweis

## Absender

ERICH FINDER

SILBERWEG 8

63303 DREIEICH

## Nachrichtenkanal

Sicherer Uebermittlungsweg (EGVP:ozg\_postfach)

## Dokumente

Dateiname	Hashwertprüfung
xjustiz_nachricht.xml	erfolgreich (Laut Hashwertprüfung inhaltsgleich)
Aktualisiertes_Internet_Exposee_845_K_24_25.pdf	erfolgreich (Laut Hashwertprüfung inhaltsgleich)