



Datum: 03.03.2025

**Kurzexposé für das Zwangsversteigerungsverfahren
Amtsgericht Offenbach am Main
Aktz.: 7 K 11/23**

Objekt: **a) Eigentumswohnung und Keller Nr. 4 sowie Gartenanteil GA 32
b) Doppelstock-Tiefgarageneinstellplatz Nr. G 22**

**Am Erlenbach 62, 64, 66,
63263 Neu-Isenburg**



Lage der Wohnung Nr. 4 im Erdgeschoss

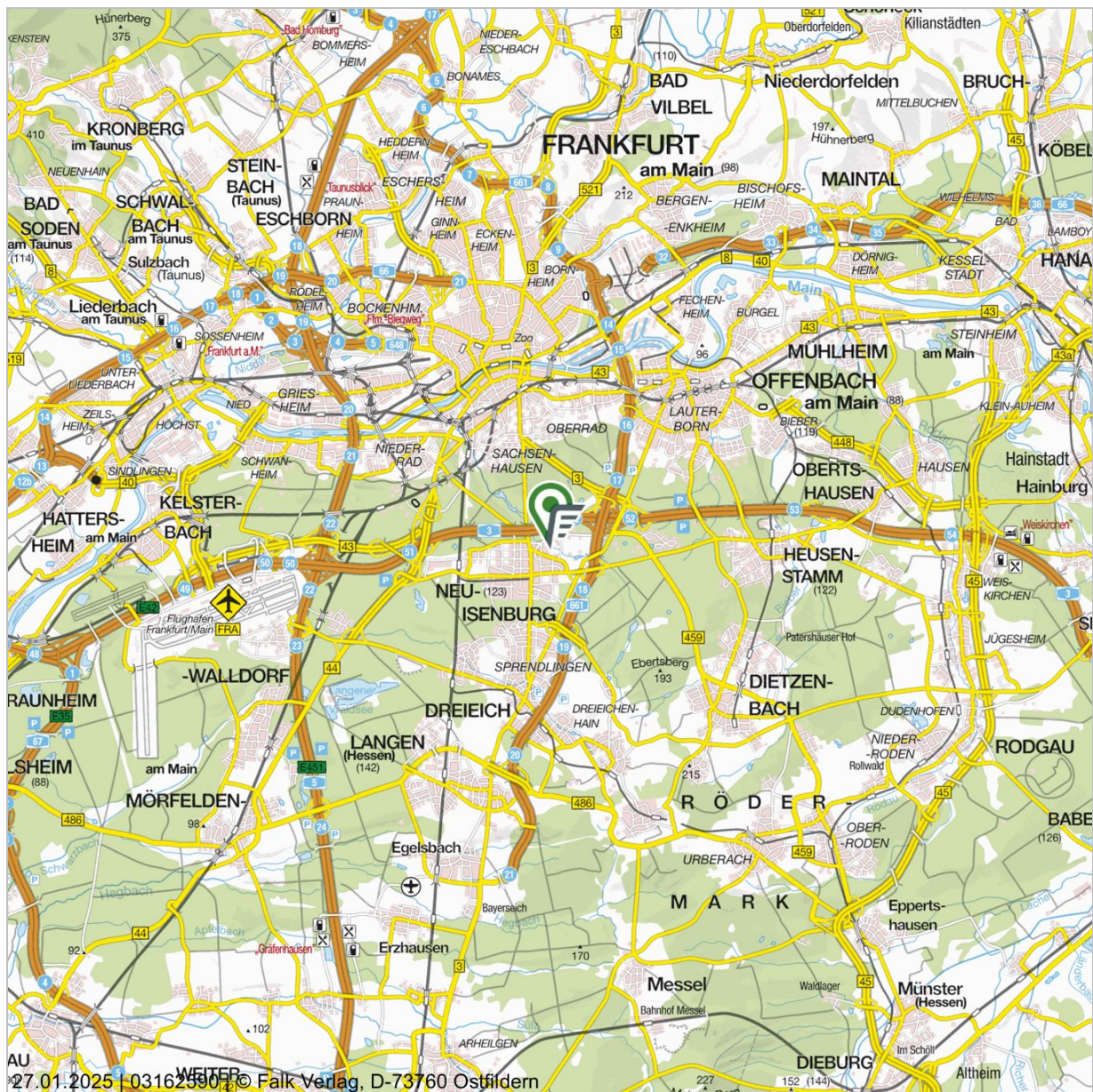
Verkehrswert zum Stichtag 14.02.2025:

**a) 550.000,00 €
b) 20.000,00 €**

Aktenzeichen Amtsgericht:	7K 11/23
Objekt:	a) Eigentumswohnung und Keller Nr. 4 (im Haus Nr. 62 , Erdgeschoss rechts), Sondernutzungsrecht an Gartenanteil GA 32 Miteigentumsanteil (MEA): 11,412/100.000 b) Doppelstock-Tiefgarageneinstellplatz Nr. G 22 Miteigentumsanteil (MEA): 982/100.000 (Bezeichnung gem. Grundbuch und Aufteilungsplan)
Wohnfläche Wohnung Nr. 4:	ca. 129 m ²
Raumaufteilung (gem. Ist-Zustand vor Ort):	4 Zimmer mit offener Küche zum Wohnzimmer, Abstellraum, Gäste-WC, Bad, Duschbad, Diele, 2 x Flur, 2 x Terrasse
Fläche Gartenanteil GA 32:	ca. 169 m ²
Besondere Einrichtung:	Kamin
Lage:	63263 Neu-Isenburg, Am Erlenbach 62, 64, 66
Grundstücksbezeichnung:	Flur 34, Flurstück 298, 299, 300, 301, Gemarkung Neu-Isenburg
Grundstücksgröße:	Liegenschaft insgesamt: 1.574 m ²
Baujahr:	1994 (gem. Bauakte)
Modernisierungs-/Sanierungsmaßnahmen	Es sind keine wesentlichen, das Baujahr verjüngende Maßnahmen bekannt.
Energieverbrauchskennwert:	118 kWh/(m ² a). Der Energieträger ist Erdgas. Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des Energieverbrauchs erstellt.
Beschreibung der Gesamtliegenschaft:	Die <u>Liegenschaft Am Erlenbach 62, 64, 66 in Neu-Isenburg</u> ist mit einem Gebäude aus drei miteinander verbundenen Wohnhäusern, bestehend aus Keller-, Erd-, Ober- und Dachgeschoss sowie einer Tiefgarage bebaut. Im gesamten Wohnkomplex sind 14 Wohnungen, 4 Garageneinstellplätze und gemäß Planunterlagen 17 Tiefgaragenplätze als Duplex- oder Einzelstellplätze vorhanden. Die Duplexstellplätze sind vor Ort zurzeit nur noch als ein Stellplatz nutzbar. Inwieweit und wenn ja zu welchen Kosten das Doppelstock-Tiefgaragensystem wieder herstellbar ist, ist der Sachverständigen nicht bekannt.
Weitere Beschreibung der Bewertungsobjekte:	Die zu bewertende <u>Wohnung Nr. 4</u> befindet sich im Hausbereich mit der Hausnummer 62, im Erdgeschoss. Zugangsseitig ist das Erdgeschoss über eine Treppe mit 6 Steigungen zu erreichen. Ein Aufzug ist nicht vorhanden. Der <u>Keller Nr. 4</u> befindet sich im Untergeschoss des Hausbereiches Nr. 62. Die Wohnung ist mit einem Sondernutzungsrecht an der <u>Gartenfläche GA 32</u> mit ca. 169m ² verbunden. Diese schließt sich gartenseitig ebenerdig an die Wohnung an. Die Gartenfläche ist im Weiteren zur Grundstücksgrenze abfällig. Die Fläche ist mit Kunstrasen belegt. Der zu bewertende <u>Doppelstock-Tiefgarageneinstellplatz Nr. G22</u> befindet sich in der Tiefgarage. Die Tiefgarage ist über die Stichstraße mit Wendehammer erschlossen. Eine weitere fußläufige Erschließung der Tiefgarage über die

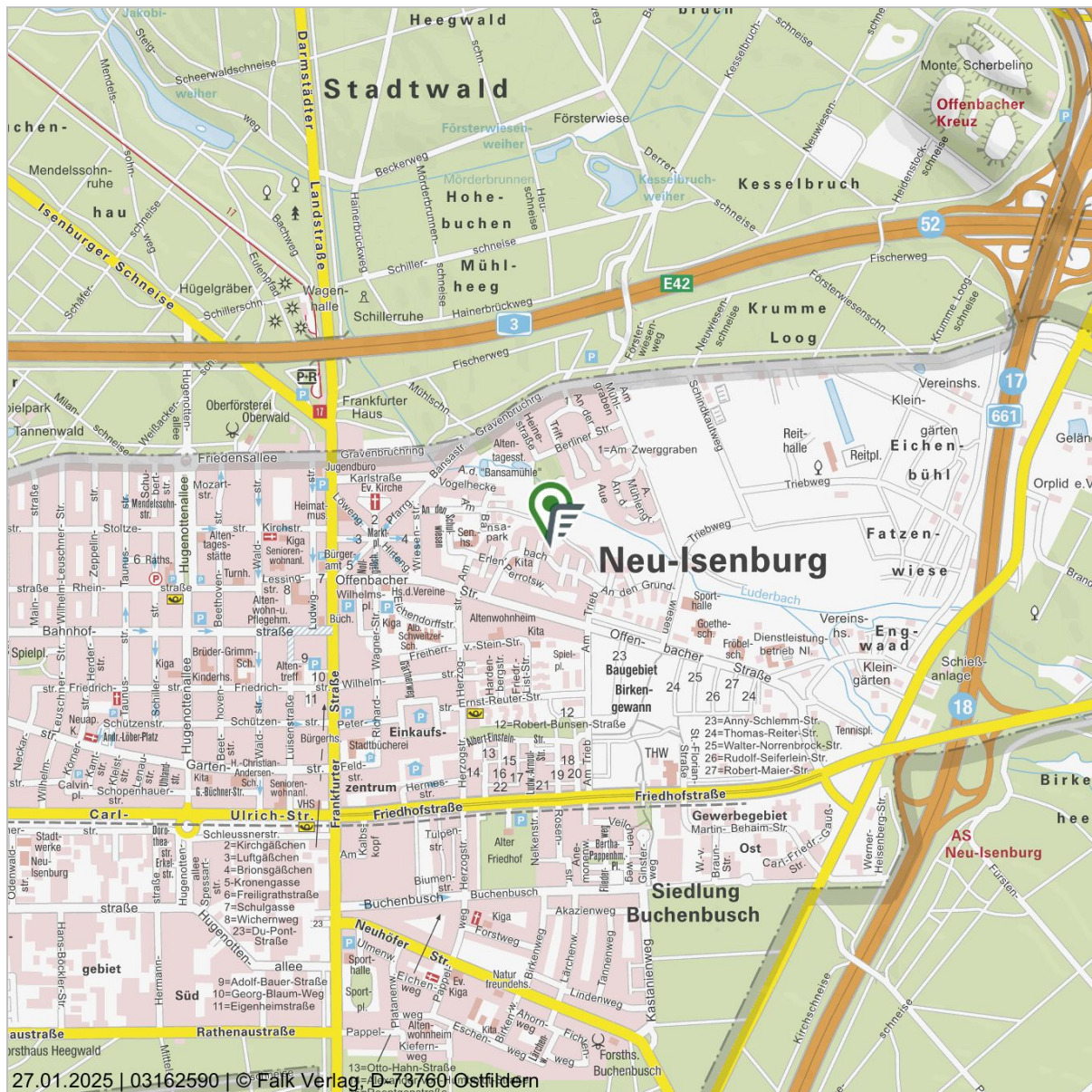
Treppenhäuser ist nicht vorhanden.	
Allgemeinbeurteilung	
- Gesamtliegenschaft:	Gepflegter Gesamteindruck, Objektzustand dem Alter entsprechend, wertmindernd wurde eine Fassadenreinigung zur Behebung von Schmutzfahnen im Fassadenbereich anteilig der MEA's in Ansatz gebracht.
- Wohnung Nr. 4:	Objektzustand dem Alter entsprechend, es sind keine wertmindernden Umstände vorhanden
- Doppelstock-Tiefgarageneinstellplatz Nr. G 22:	Die Duplexstellplatz ist vor Ort zurzeit nur noch als ein Stellplatz nutzbar. Inwieweit und wenn ja zu welchen Kosten das Doppelstock-Tiefgaragensystem wieder herstellbar ist, ist der Sachverständigen nicht bekannt.
Vermietungszustand:	Die Bewertungsobjekte sind eigengenutzt
Wertermittlungsstichtag:	14.02.2025
Bodenwert:	a) 211.000 Euro (11.412/100.000 Miteigentumsanteil) b) 18.200 Euro (982/100.000 Miteigentumsanteil)
Ertragswert:	a) 550.000 Euro b) 20.000 Euro
Verkehrswert:	a) 550.000 Euro b) 20.000 Euro
Das Wertgutachten kann beim Amtsgericht Offenbach/M. eingesehen werden. Dieses Exposé ersetzt nicht die Einsicht in das Wertgutachten. Rückfragen sind ausschließlich an das Amtsgericht zu stellen. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass hinsichtlich der Angaben im Exposé keine Gewähr für die Richtigkeit und Vollständigkeit übernommen wird.	

Übersichtskarte



Lizenziert über www.geoport.de

Stadtplan



Lizenziert über www.geoport.de

Fotos



Straßenansicht



Ansicht Eingangsseite / Stichstraße, Wendehammer



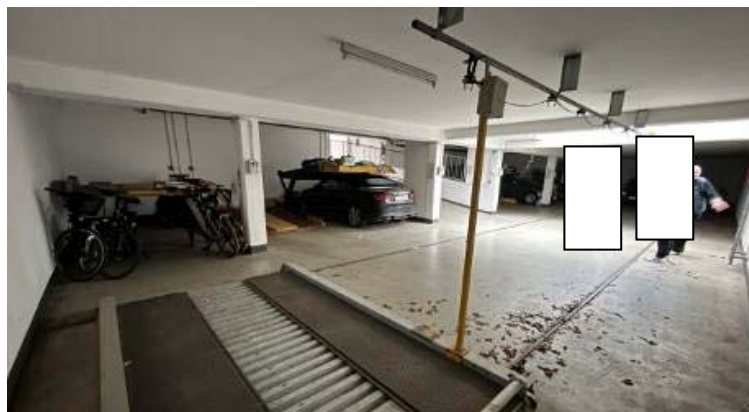
Gartenansicht, Gartenbereich GA 32



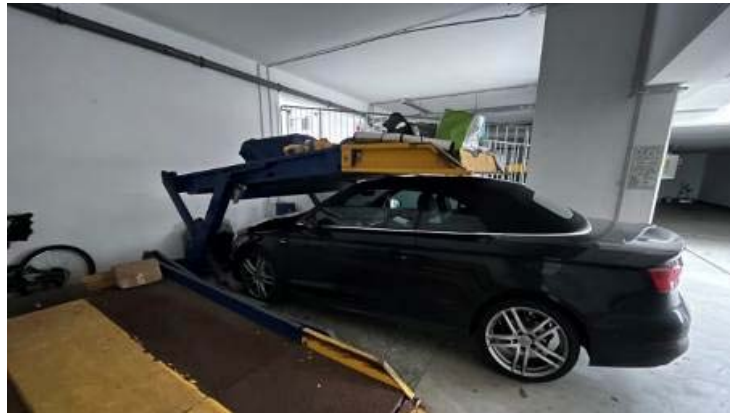
Hauseingangsbereich Nr. 62, Schmutzfahnen an Fassade



Zufahrt Tiefgarage, Rollgittertor



Tiefgarage



Doppelstock-Tiefgarageneinstellplatz Nr. G22



Blick in die Stichstraße / Wendehammer Am Erlenbach



Blick in die Straße Am Erlenbach nach Westen