



## Exposé

## 7 K 15/21

Objekt:	Wohnungseigentum 4-Zimmer-Wohnung Nr. 18 im 5. OG in einem Mehrfamilienhaus
Lage:	Bernardstraße 10 in 63067 Offenbach am Main
Grundstück:	Flur 3 / Flurstücke 458/1, 459/1, 459/2
Grundstücksgröße:	Fläche gesamt: 1.411 m <sup>2</sup>
Miteigentumsanteil:	37/1.000stel
Baujahr:	2019
derzeitige Nutzung:	vermietet
Wohnfläche:	ca. 121 m <sup>2</sup> Wohnfläche + Nutzfläche: Kellerabstellraum
Anzahl der Zimmer:	4 (+Küche, 2 Bäder, Balkon und Abstellkeller)
Ertragswert:	728.119 €

**Verkehrswert:** Wohnungseigentum Nr. 18     **728.000 €**

Wertermittlungstichtag: 13.04.2023

**Lagebeschreibung:** Das Bewertungsobjekt liegt im Offenbacher Stadtteil Nordend in ca. 400 m Entfernung zum Stadtzentrum. In ca. 1 km Entfernung befindet sich der Hauptbahnhof, der S-Bahn-Anschluss ist in ca. 600 m Entfernung und der Offenbacher Marktplatz mit Einkaufsmöglichkeiten ist 800 m erreichbar. Kindergarten, Grundschule sowie Geschäfte des täglichen Bedarfs sind in fußläufig zu erreichen.

**Baubeschreibung:** Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um eine 4-Zimmerwohnung im 5. Obergeschoss eines 5-geschossigen (plus 2 Dachgeschosse) Wohnhauses. Die vier Mehrfamilien-Wohnhäuser der Wohnanlage Bernardstraße 10, 10A, 10B, 10C mit jeweils separatem Zugang bilden eine drei- bis fünfgeschossige Wohnanlage mit ausgebauten Dach-/Staffelgeschossen mit insgesamt 32 Wohneinheiten und einer gemeinsamen Tiefgarage (15 TG-Stellplätze). Baujahr 2019, in guter Wohnlage in Offenbach. Das Gebäude ist baujahresgemäß und objektüblich ausgestattet und in nahezu neuwertigem Zustand. Die Wohnung hat 4 Zimmer, Küche 2 Bäder und einen Balkon. Zusätzlich ist ein Abstellkeller zugeordnet.

Gesamt-/Restnutzungsdauer (GND/RND)	70 Jahre / 65 Jahre
Bodenwertanteil	102.639 €
Mietansatz: Wohnung	13,50 €/m <sup>2</sup>
Rohertrag	19.608 € p.a.
Bewirtschaftungskosten	2.829 €, bzw. 14,4 %
Liegenschaftszinssatz	1,5 %
vorläufiger Ertragswert	732.619 €
fehlende Instandhaltungsrücklage (BoG)	- 4.500 €
<b>Verkehrswert</b>	<b>728.119 €</b>
<b>rund</b>	<b>728.000 €</b>

## Fotos



Haus Nr. 56 Straßenansicht



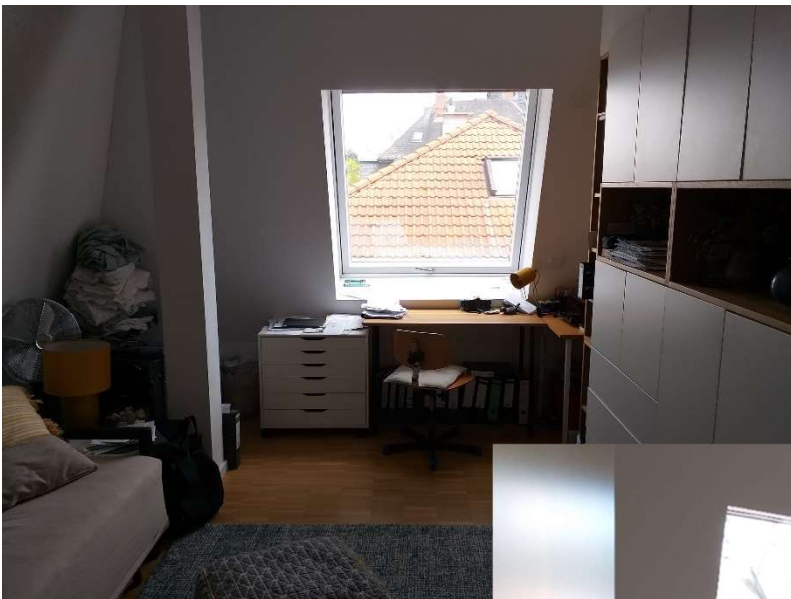
Wohnzimmer



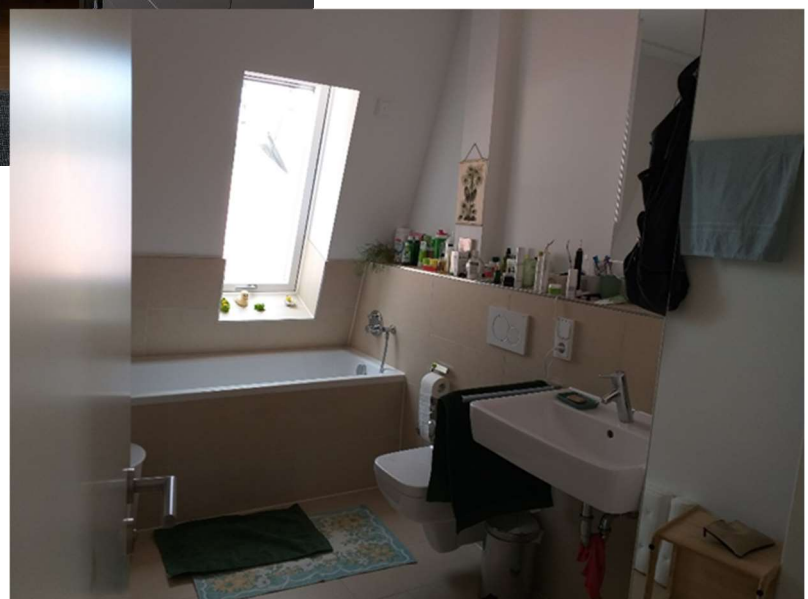
Küche



Balkon

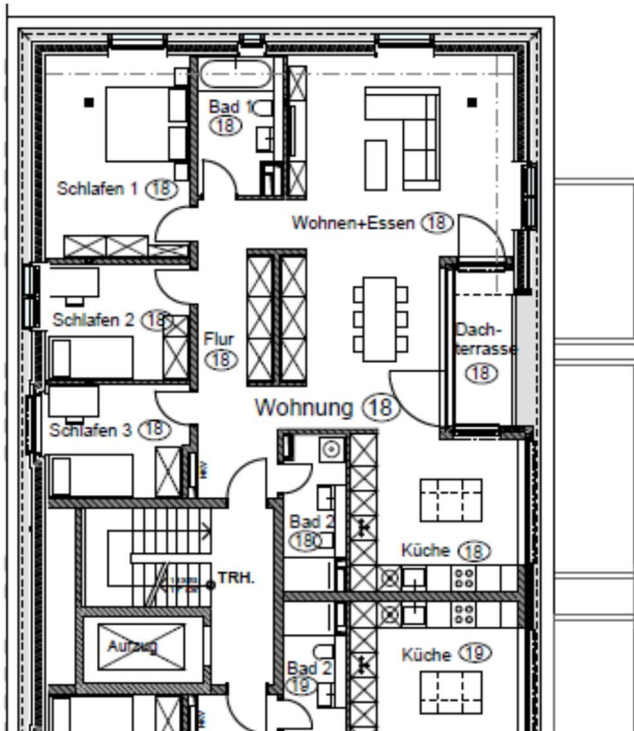


Zimmer 1

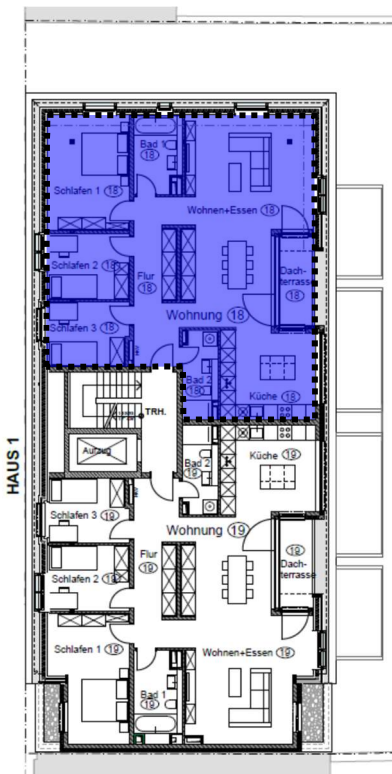


Bad 1

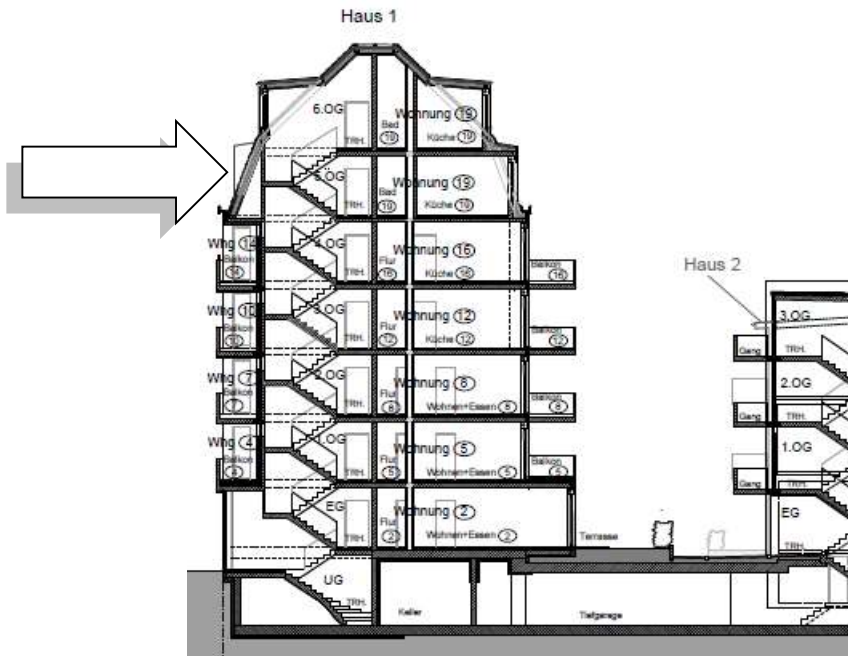
# Pläne



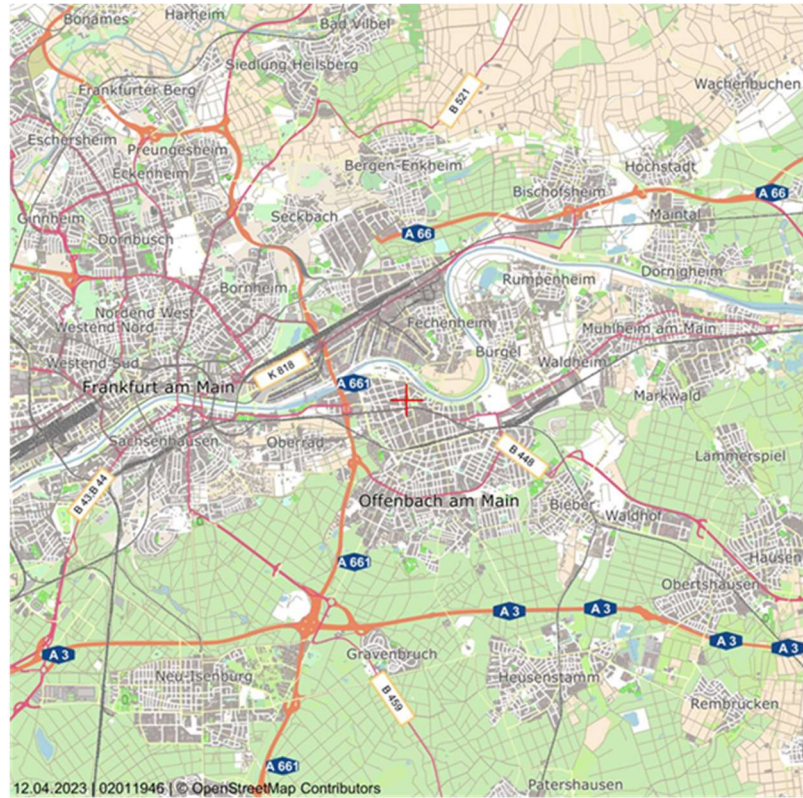
Grundriss Wohnung Nr. 18 im 5. OG



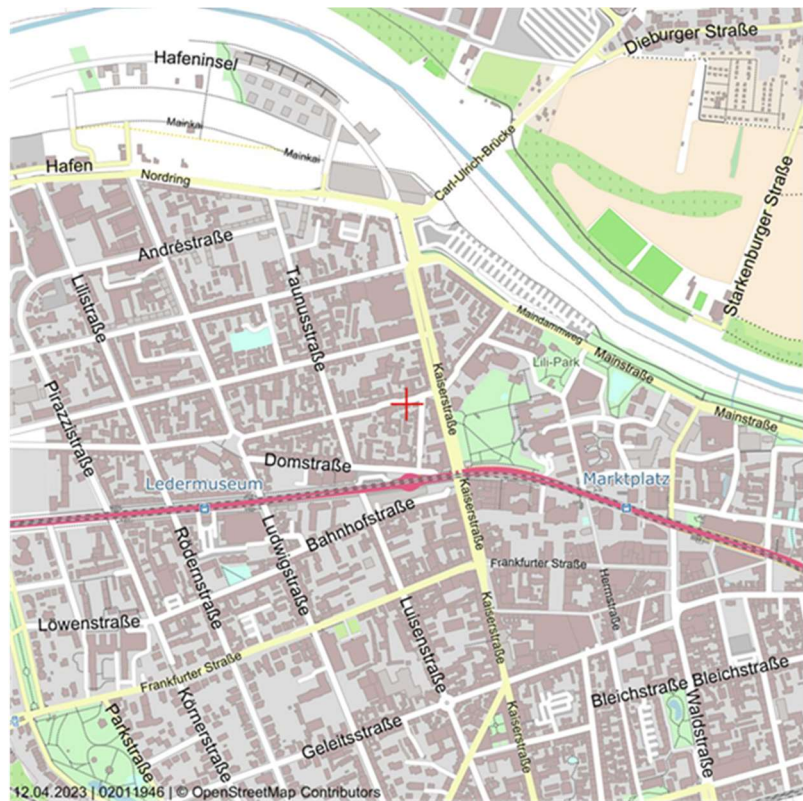
Übersicht Haus 1 - 4. OG



Schnitt



Auszug aus dem Regionalplan, im Original M 1 : 100.000



Auszug aus dem Stadtplan, im Original ca. M 1:10.000