



Exposé

7 K 15/21

Objekt:	Wohnungseigentum 2-Zimmer-Wohnung Nr. 17 im 4. 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 ²
Miteigentumsanteil:	16/1.000stel
Baujahr:	2019
derzeitige Nutzung:	vermietet
Wohnfläche:	ca. 51 m ² Wohnfläche + Nutzfläche: Kellerabstellraum
Anzahl der Zimmer:	2 (+Kochecke, Bad, Balkon und Abstellkeller)
Ertragswert:	321.801 €

Verkehrswert: Wohnungseigentum Nr. 17 **322.000 €**

Wertermittlungstichtag: 23.03.2023

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 2-Zimmerwohnung im 4. 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 ein Zimmer mit Kochnische, ein Schlafzimmer, ein Duschbad und einen Balkon. Zusätzlich ist ein Abstellkeller zugeordnet.

Gesamt-/Restnutzungsdauer (GND/RND)	70 Jahre / 65 Jahre
Bodenwertanteil	44.384 €
Mietansatz: Wohnung	14,50 €/m ²
Rohertrag	8.880 € p.a.
Bewirtschaftungskosten	1.455 €, bzw. 16,4 %
Liegenschaftszinssatz	1,5 %
vorläufiger Ertragswert	323.801 €
fehlende Instandhaltungsrücklage (BoG)	- 2.000 €
Verkehrswert	321.801 €
rund	322.000 €

Fotos



Haus Nr. 56 Straßenansicht



Wohnzimmer



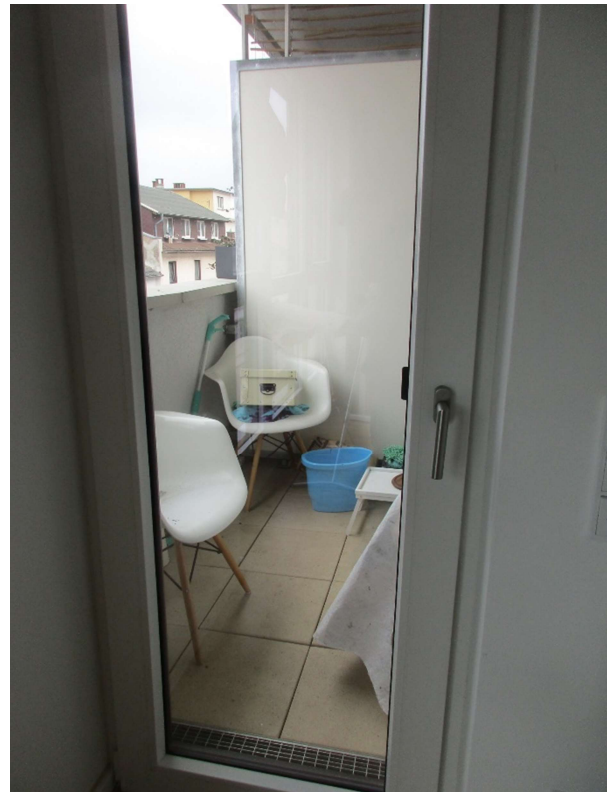
Küchenzeile



Zimmer

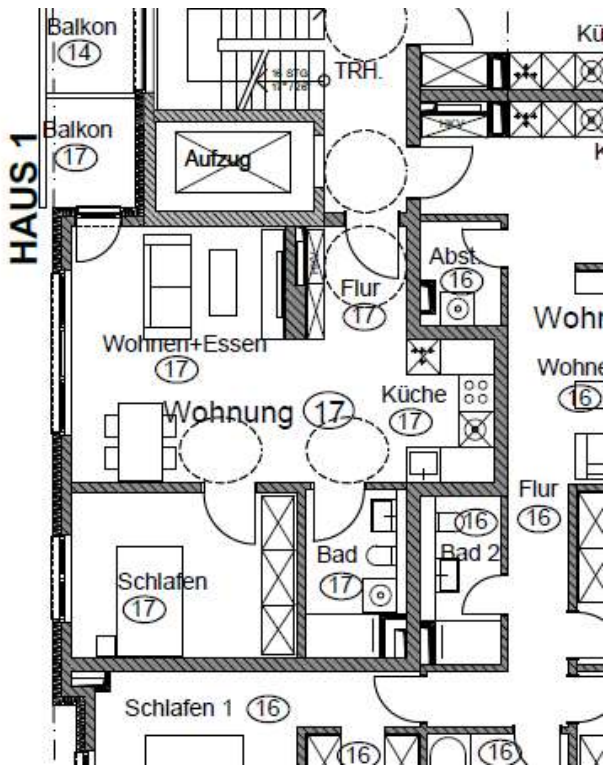


Bad

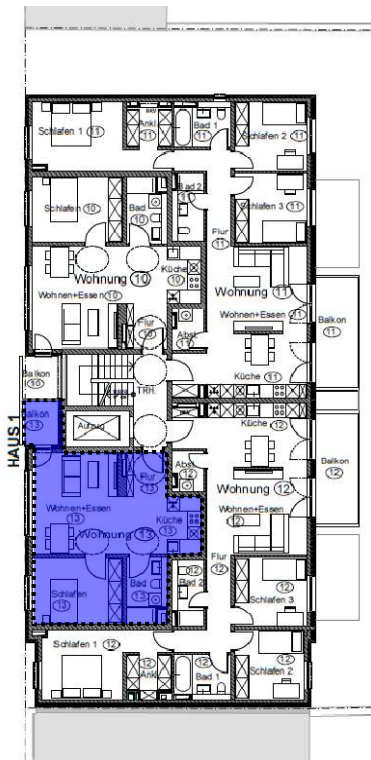


Balkon

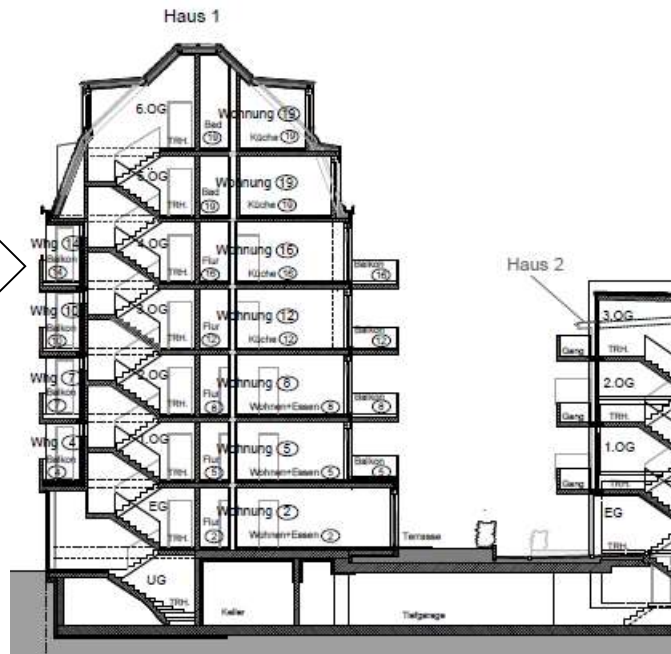
Pläne



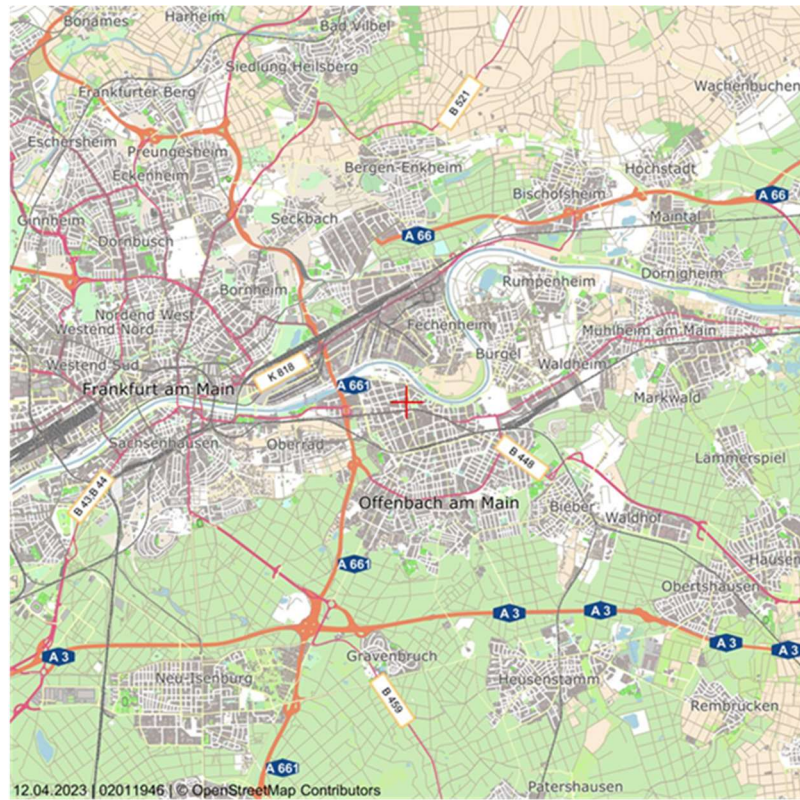
Grundriss Wohnung Nr. 17 im 4. OG



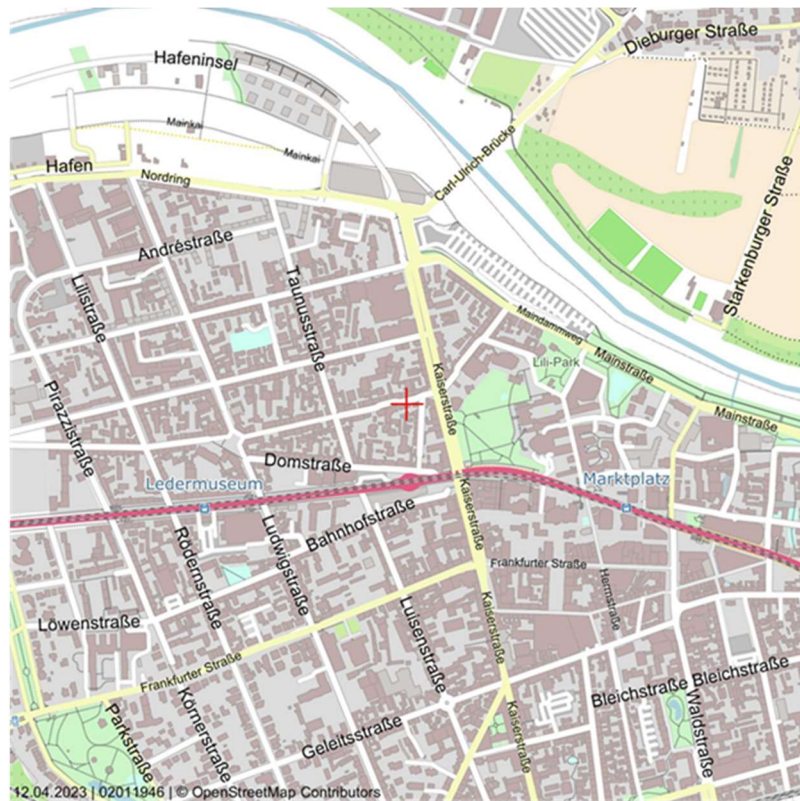
Übersicht Haus 1 - 4. OG



Schnitt



Auszug aus dem Regionalplan, im Original M 1 : 100.000



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