



## Exposé

## 7 K 15/21

Objekt:	Sondereigentum Tiefgaragenstellplatz Nr. 36 (Nr. 4, s. Foto) im Untergeschoss
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:	5/1.000stel
Baujahr:	2019
derzeitige Nutzung:	vermietet
Vergleichswert:	25.000 €

**Verkehrswert:** Sondereigentum TG-Stellplatz Nr. 36 **24.600 €**

Wertermittlungsstichtag: 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 einen TG-Stellplatz im Untergeschoss. 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). Die Zufahrt zu der Tiefgarage erfolgt über eine Rampe neben dem Vorderhaus. Baujahr 2019, in guter Wohnlage in Offenbach. Das Gebäude ist baujahresgemäß und objektüblich ausgestattet und in nahezu neuwertigem Zustand.

Gesamt-/Restnutzungsdauer (GND/RND)	70 Jahre / 65 Jahre
vorläufiger Vergleichswert	25.000 €
fehlende Instandhaltungsrücklage (BoG)	- 400 €
<b>Verkehrswert, rund</b>	<b>24.600 €</b>

## Fotos



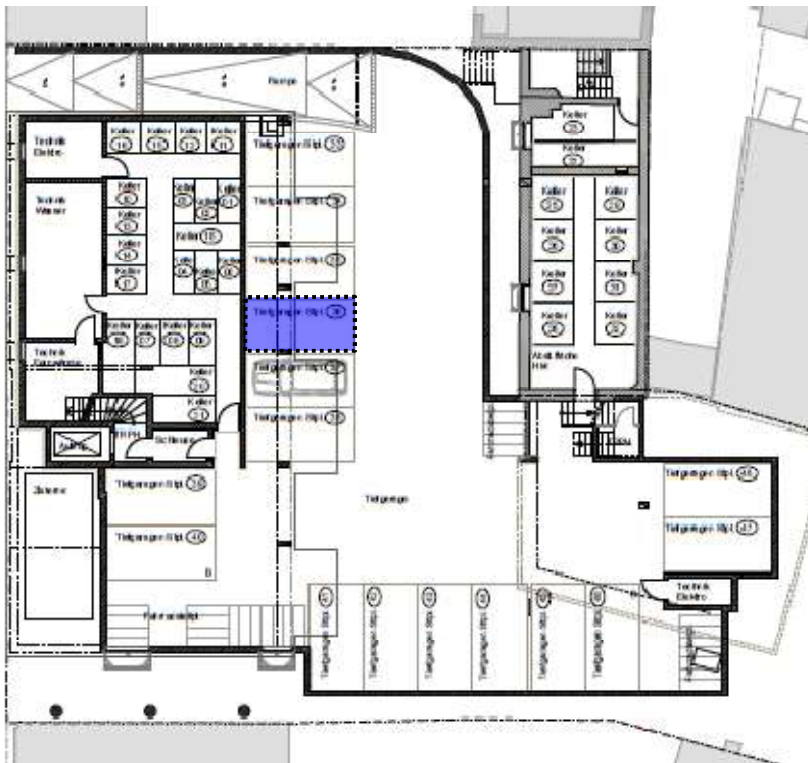
Zufahrt Tiefgarage von der  
Bernardstraße

Zufahrtsrampe



Stellplatz Nr. 36 (gem. Mietvertrag Nr. 4)

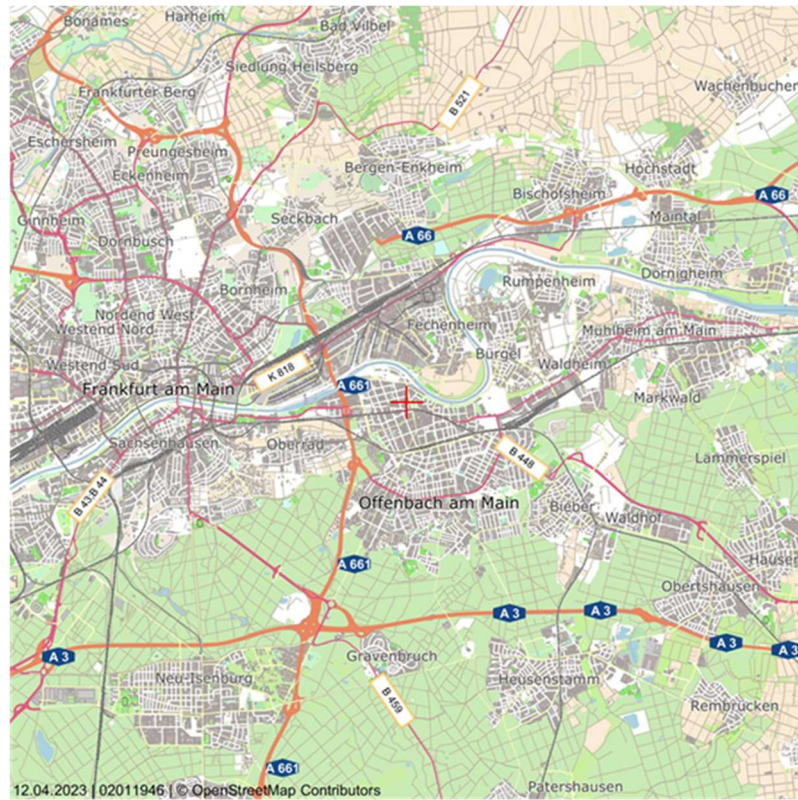
# Pläne



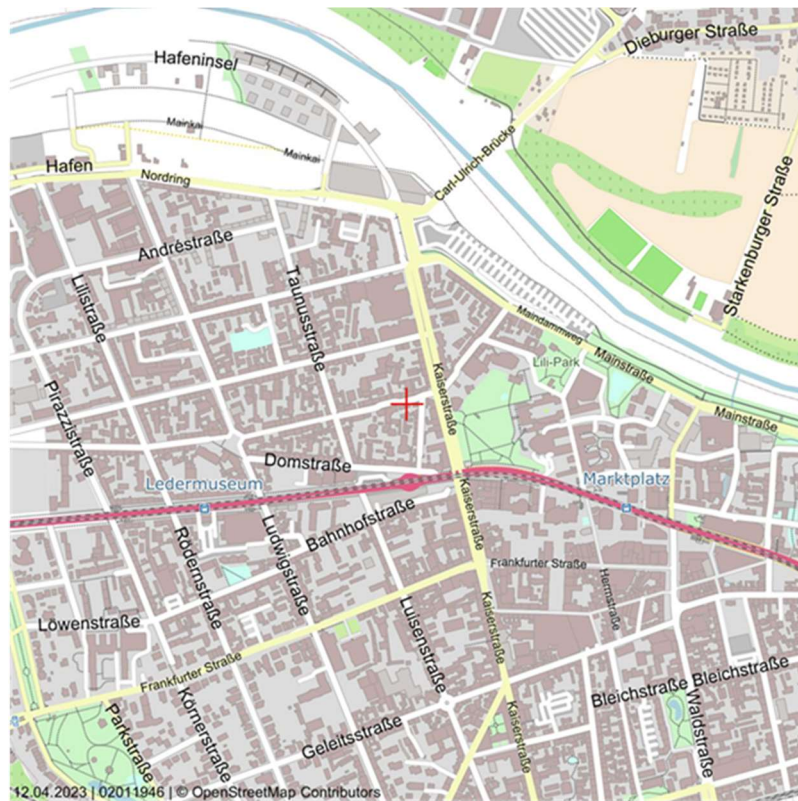
Übersicht UG mit Kfz-Stellplatz Nr. 36



Schnitt



Auszug aus dem Regionalplan, im Original M 1 : 100.000



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