

EXPOSEE Az.: 7 K 42/23

Amtsgericht:	Amtsgericht Offenbach Kaiserstraße 16 63065 Offenbach am Main
Objekt:	Eigentumswohnung Nr. 7 im 1.Obergeschoss
Lage:	Friedrichsring 34, 63069 Offenbach
Kataster:	Grundbuch: Offenbach Blatt: xxxxx Flur: 20 Flurstück: 102/101 Gemarkung: Offenbach Fläche: 3.550 m ²
Miteigentumsanteil:	867/100.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Offenbach, Flur 20, Flurstück 102/101, Gebäude- und Freifläche Friedrichsring 32A, 32, 34, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 7 bezeichneten Wohnung; die Wohnung hat eine Größe von ca. 40,94 m ² (lt. Teilungserklärung).
Gebäudebeschreibung allgemein:	Auf dem Grundstück befinden sich drei Wohn- und Geschäftshäusern: Haus 1: Haus 32 Haus 2: Haus 32a Haus 3: Haus 34 Das Bewertungsobjekt befindet sich im Friedrichsring Nr. 34.
Art des Gebäudes:	4-geschossiges Wohn- und Geschäftshaus, das Gebäude ist unterkellert. Das Dachgeschoss ist ausgebaut.
Anzahl der Wohnungen:	Laut Teilungserklärung sind insgesamt 54 Wohn- und Geschäftseinheiten sowie 35 PKW-Stellplätze in der Tiefgarage vorhanden. Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung waren insgesamt 31 Wohneinheiten (Haus 32, Haus 32A und Haus 34), 1 Kindertagesstätte im Erdgeschoss (Haus 32A und Haus Nr. 34) und eine Arztpraxis im 1.OG/Haus Nr. 32, im vorderen Bereich des Grundstücks vorhanden. Geplant sind 2 Mehrfamilienhäuser mit 21 Wohnungen und eine Tiefgarage mit 35 PKW-Stellplätzen im hinteren Bereich des Grundstücks. Das Projekt ist noch nicht realisiert.

Baujahr:	~ 1982 (lt. Unterlagen)
Lage der Wohnung im Gebäude:	Das Das Bewertungsobjekt befindet sich im Friedrichsring Nr. 34. Die zu bewertende Wohnung befindet sich im 1.Obergeschoss.
Aufteilung, Wohnfläche:	Die Wohnung hat folgende Räume: Wohn- und Schlafzimmer, offene Küche, 1 Bad und Flur; die Wohnung hat eine Größe von ca. 40,94 m ² . (lt. Teilungserklärung)
Dauer-/Sondernutzungsrechte	Keine
Baulicher Zustand:	Das Anwesen konnte nur von Außen besichtigt werden. Der Zustand des Bewertungsobjekts ist nicht bekannt. Aus diesem Grund wird bei dieser Wertermittlung ein <u>Sicherheitsabschlag von 5 %</u> für eventuell vorhandene Bauschäden und Baumängel am Verkehrswert vorgenommen.
Mieten:	Die Vermietungssituation des Bewertungsobjekts ist der Sachverständigen nicht bekannt, da der Eigentümer zu dem angesetzten Ortstermin nicht erschienen war.
Wertermittlungstichtag:	07.03.2024
Verkehrswert:	136.000,00 €
Fotos:	2 Stck.

Hinweis: *Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass hinsichtlich der Angaben keine Gewähr für Richtigkeit und Vollständigkeit übernommen wird.*

Objekt: Friedrichsring 34, 63069 Offenbach

