

Exposé

über das Wohnungseigentum Nr. 12 im Gebäude:

63071 Offenbach am Main, Heinrich-Heine-Straße 7

Objektart: Eigentumswohnung

Auftraggeber: Amtsgericht Offenbach am Main
- Versteigerungsgericht -
Kaiserstraße 16 - 18
63065 Offenbach am Main

Az. des Auftraggebers: 7 K 66/21

<u>MARKTWERT</u>	
<u>(VERKEHRSWERT):</u>	196.000 €
Es handelt sich hierbei um einen Auszug aus den Grundstücksdaten, die im Gutachten vollständig beschrieben werden. Insofern kann keine Gewährleistung auf Vollständigkeit übernommen werden.	

Angaben zum Grundstück

Katasterbezeichnung Flur: 22

Flurstück: 198/4

Größe 7.575 m²

Eigentumsform Miteigentum (13,13/1.000 MEA)

Fiktiver Grundstücksanteil damit rd. 99 m²

Allgemeines

Bundesland	Hessen
Stadt	Offenbach am Main (kreisfreie Stadt, rd. 134.000 Einwohner)
Ortsteil	Buchhügel
Lage / Umgebung	Das Grundstück liegt in zentraler Lage von Buchhügel. Die Umgebung wird überwiegend durch Wohnbebauung mit Grünanlagen charakterisiert.

Verkehrsanbindung

Bus	Entfernung zu mehreren Bushaltestellen beträgt jeweils ca. 5 Gehminuten.
Bahnhof	Entfernung zum Hauptbahnhof von Offenbach am Main beträgt ca. 2,5 km.
Straße	Die nächste Bundesstraße B 43 ist weniger als 1 km entfernt.
Autobahn	Entfernung zur nächsten Autobahnauffahrt der A 661 beträgt ca. 6 km, die Auffahrten zur A 3 und A 66 befinden sich jeweils in einem Radius von ca. 10 km.
Überörtliche Anbindung	Die Stadt Offenbach am Main ist Bestandteil der Metropolregion Rhein-Main, in unmittelbarer Nachbarschaft zur Stadt Frankfurt am Main. Es bestehen überregionale Anschlüsse an mehrere Autobahnen.

Infrastruktur

Geschäfte des täglichen Bedarfs	Befinden sich in einem Entfernungsradius von ca. 4 bis 8 Gehminuten.
Geschäfte des gelegentlichen Bedarfs	Befinden sich in einem Entfernungsradius von ca. 4 bis 8 Gehminuten.

Ärzte und Apotheken	Ärzte und Apotheken im Umkreis von ca. 2 bis 7 Gehminuten
Krankenhaus	Krankenhaus am Ort
Arbeitsplätze	Befinden sich vor Ort und in Frankfurt am Main in einem Entfernungsradius von ca.10 km.
Kindergarten/Schulen	Kindergärten und Schulen am Ort. Hochschulen und Universitäten befindet sich in Frankfurt am Main.
Freizeit-/Kulturangebot	Das Freizeitangebot ist geprägt durch Vereine. Buchhügel hat einen Abenteuer Park. In Offenbach am Main gibt es eine Vielzahl von Kultur- und Freizeiteinrichtungen. Weitere Kultur- und Freizeiteinrichtungen befinden sich in dem nah gelegenen Rhein-Main-Gebiet, vor allem in der Stadt Frankfurt am Main (Freizeitparks, Zoos und botanische Gärten).

BESCHREIBUNG DES GRUNDSTÜCKES

Erschließungszustand

Wasserversorgung	Anschluss aus der öffentlichen Straße
Abwasserentsorgung	Anschluss aus der öffentlichen Straße
Elektrizität	Anschluss aus der öffentlichen Straße
Gas	Anschluss aus der öffentlichen Straße
Telekommunikation	Anschluss aus der öffentlichen Straße

Außenanlagen

Einfriedung	Das Grundstück ist teilweise eingezäunt.
Bodenbefestigung	Die Wege sind gepflastert
Anpflanzungen	Unbebaute und unbefestigte Flächen mit Rasen und Bäumen/Sträuchern
Einstellplätze	Im öffentlichen Verkehrsraum eingeschränkt vorhanden, Fahrradstellplätze vor den Hauseingängen

BAUBESCHREIBUNG

Hinweis:

Im Ortstermin wurden das Treppenhaus, Teile des Kellers, das Gebäude von außen sowie das Grundstück an sich besichtigt - eine Innenbesichtigung der Eigentumswohnung an sich wurde dem Sachverständigen nicht ermöglicht.

Darstellung der Bebauung

Das Grundstück ist mit insgesamt 6 Mehrfamilienhäusern à 12 Wohneinheiten bebaut. Die Mehrfamilienhäuser sind voll unterkellert, weisen vier oberirdische Geschosse und zum Teil zu Wohnzwecken ausgebauten Dachgeschoss auf. Die zu bewertende Eigentumswohnung befindet sich im südlichen Reihenhäuserhaus des östlichen Gebäudekomplexes im 3. Obergeschoss rechts¹.

Baubeschreibung

Objektart	Eigentumswohnung in einem Mehrfamilienhaus
Baujahr	Ca. 1959
Wohn-/Nutzfläche	Ca. 61 m ² Wohnfläche
Grundrissgestaltung	Flur, Wohnzimmer, Kinderzimmer, Schlafzimmer, Küche, Bad

Rohbaukonstruktion/ Gemeinschaftseigentum

Fundamente	Streifenfundamente mit Betonsohle
Keller	Voll unterkellert
Außenwände	Massiv
Fassade	Putz, Anstrich
Innenwände	Massiv
Decken	Massivdecken, Putz
Dach	Pulldach mit Bitumenabdichtung
Hauseingangstüren	Aus Holz mit Glaseinsatz, überdacht

¹ Quelle: Einsichtnahme in die Bauakte

Treppen	Massivtreppe mit Stahlgeländer
---------	--------------------------------

Ausstattung der Wohnung*

Fußböden	Auslegware oder gleichwertig
Oberfläche Decke	Tapete, Anstrich
Oberfläche Innenwand	Tapete, Anstrich
Türen	Wohnungseingangstür aus Holz, Innentüren aus Sperrholz
Fenster	Überwiegend Kunststofffenster mit Isolierverglasung, teilweise mit Rollläden

Technische Ausrüstung der Wohnung*

Elektroinstallation	Unter Putz, baujahrestypisch
Sanitärinstallation	Ein Bad mit Badewanne, WC und Waschbecken mit Wand- und Fußbodenfliesen, Waschmaschinenanschluss.
Heizungsinstallation	Nachtspeicheröfen bzw. elektrische Heizplatten. Die Warmwasserbereitung erfolgt über Durchlauferhitzer im Bad und 5-Liter-Boiler in der Küche.

* Die Ausstattungsmerkmale der Wohnung konnten vor Ort nicht geprüft werden und werden daher für die Bewertung unterstellt. Die Angaben zur Bau- und Ausstattungsbeschreibung für die Wohnung beruhen auf den vorliegenden Unterlagen und denen in den Ortsterminen gewonnenen Informationen.

werthaltige Bauteile	Hauseingangsbereich, Balkon überdacht
-----------------------------	---------------------------------------

Zum Bewertungs- gegenstand gehörend

Es gehört ein abgeschlossener Kellerraum zu der Wohnung. An der Wohnung befindet sich ein Balkon. Ferner besteht die Mitbenutzungsmöglichkeit von Trockenboden und Fahrradkeller.

Energieausweis

Verbrauchsorientiert, ausgestellt am 06.09.2018

Energieverbrauch des Wohngebäudes in der Energieeffizienzklasse F

Empfehlungen: Sanierung Kellerdecke/Dach, Austausch Fenster, ggf. Erneuerung Heizungsanlage bzw. Optimierung Regelungstechnik

Beurteilung der baulichen Anlagen

Bau- und Unterhaltungszustand zum Wertermittlungstichtag

Das Gebäude befindet sich in einem baujahrestypischen guten Zustand.

Gebäude und Außenanlagen sind gepflegt und entsprechen dem Ursprungsbaujahr.

Fotoaufnahmen



Ansicht Ostseite



Ansicht Südgiebel/Ostseite



Ansicht Westseite/Südgiebel



Straßenflucht Richtung Südosten



Grünanlagen Hauseingänge



Außenanlagen Innenhof



Mülltonnenstellplatz



Außentreppe zum Kellerge-
schoss



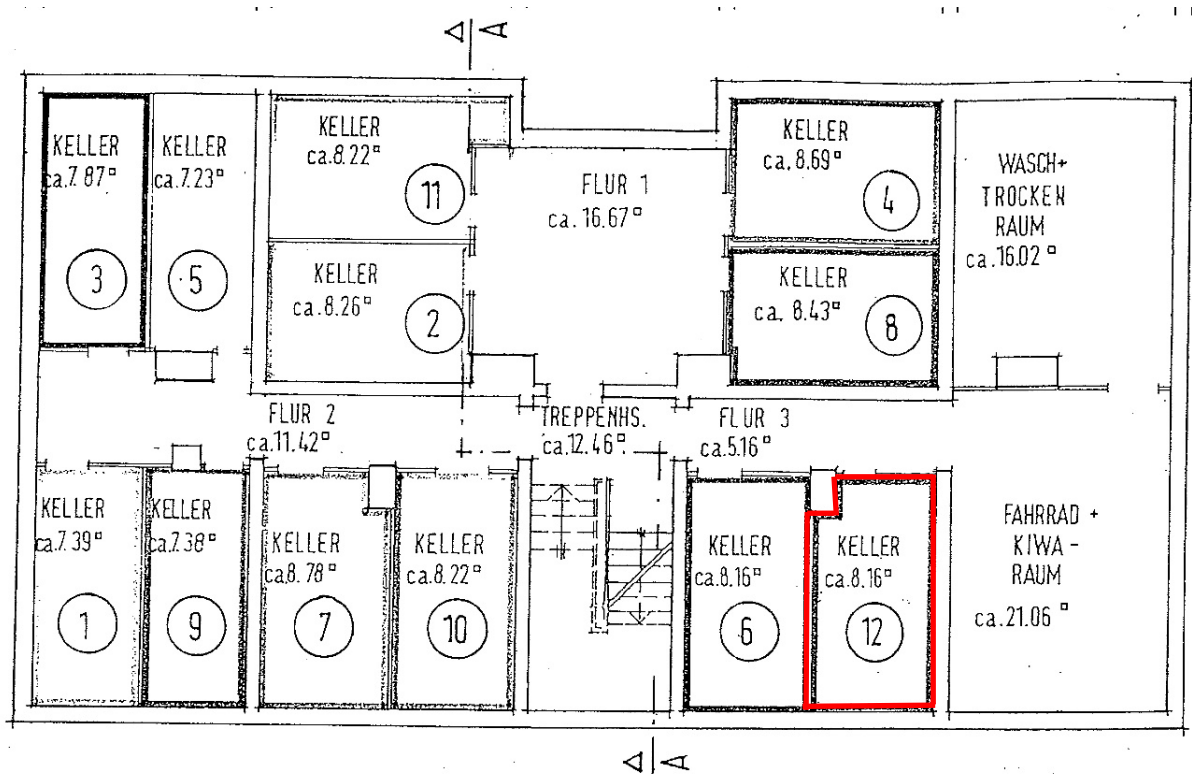
Lage der Wohneinheit



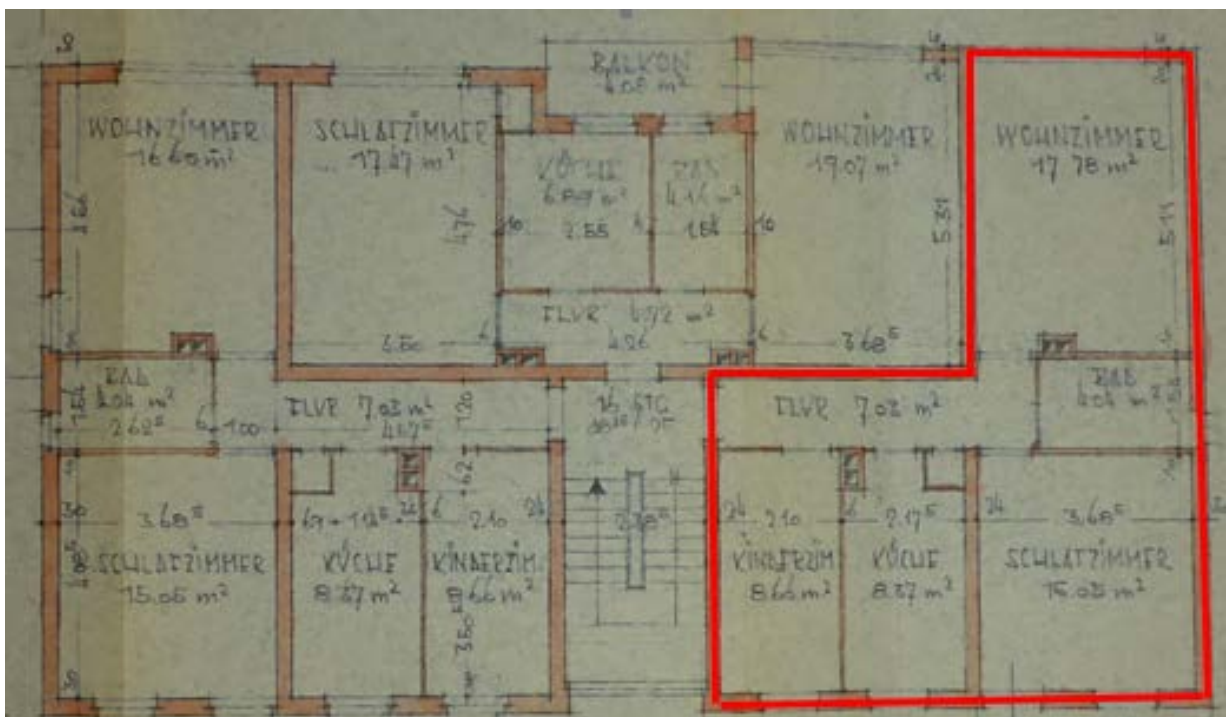
Hauseingang

Grundrisszeichnung / Auszug aus dem Aufteilungsplan ohne Maßstab

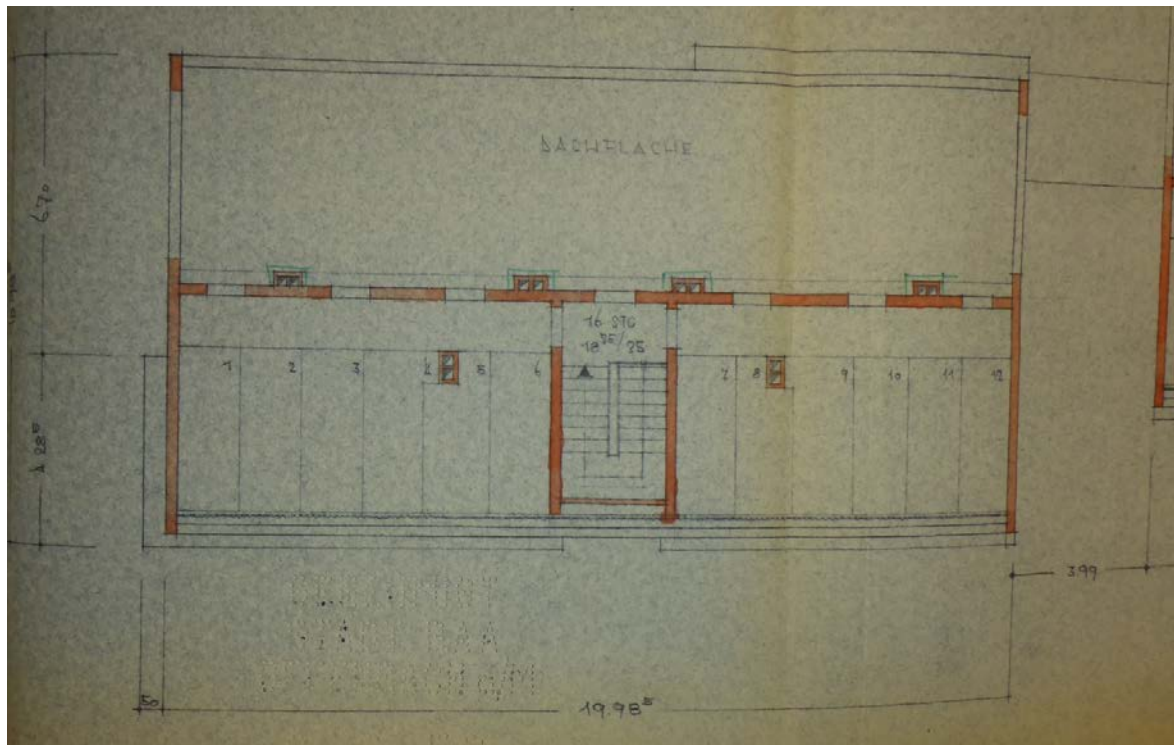
Kellergeschoss Heinrich-Heine-Straße 7, Auszug aus der Abgeschlossenheitserklärung (Bestandteil 2. Nachtrag zur Teilungserklärung, UR 236/1998)



3. Obergeschoss, vergleichbare Wohnung in Heinrich-Heine-Straße 5



Grundriss Dachflächen Heinrich-Heine-Straße 7



Gebäudeschnitt Heinrich-Heine-Straße 5 – 7

