

Exposé

über das Wohnungseigentum Nr. 13 EG und der Garage Nr. 8 auf dem Grundstück

63179 Obertshausen, Von-Stauffenberg-Str. 5

Objektart: **Eigentumswohnung mit Garage**

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

Az. des Auftraggebers: **7 K 75/21**

MARKTWERT (VERKEHRSWERT):

Eigentumswohnung Nr. 13: 222.400 €

(Blatt 5163 Lfd. Nr. 1)

Garage Nr. 8: 10.000 €

(Blatt 5182 Lfd. Nr. 1)

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: 2**

Flurstück: 637/1

Größe **1.617 m²**

Eigentumsform **Miteigentum (Blatt Nr. 5163: 43,19/1.000 MEA) sowie
Miteigentum (Blatt Nr. 5182: 4,44/1.000 MEA)**

Allgemeines

Bundesland	Hessen
Kreis	Offenbach
Stadt	Obertshausen (rd. 25.300 Einwohner) mit den Stadtteilen Obertshausen und Hausen
Stadtteil	Obertshausen (rd. 13.000 Einwohner)
Straße	Von-Stauffenberg-Str. 5
Lage / Umgebung	Entfernung zum Stadtzentrum/Rathaus 500 m. Umgebungsbebauung: Wohnbebauung.

Verkehrsanbindung

Straßennetz	Das Grundstück liegt an einer öffentlichen Straße.
Bus	Entfernung zur Bushaltestelle beträgt ca. 5 Gehminuten
Bahnhof	Entfernung zur nächsten S-Bahnhaltestelle beträgt ca. 15 Gehminuten
Straße	Die nächste Bundesstraße B 448 ist ca. 2 km entfernt.
Autobahn	Die nächste Autobahn A 3 ist ca. 2 km entfernt.
Überörtliche Anbindung	Die Stadt Obertshausen ist Bestandteil der Metropolregion Rhein-Main, in unmittelbarer Nachbarschaft der Städte Offenbach am Main und Frankfurt am Main. Es bestehen überregionale Anschlüsse an mehrere Autobahnen.

Infrastruktur

Geschäfte des täglichen Bedarfs	Befinden sich in einen Entfernungsradius von 5 bis 8 Gehminuten
Geschäfte des gelegentlichen Bedarfs	Befinden sich in einen Entfernungsradius von ca. 10 Gehminuten
Ärzte und Apotheken	Ärzte und Apotheken befinden sich in einem Entfernungsradius von 5-10 Gehminuten

Krankenhaus	Das nächste Krankenhaus befindet sich in Offenbach am Main, ca. 9,5 km entfernt.
Arbeitsplätze	Befinden sich vor Ort und im Entfernungsradius bis zu Offenbach, Frankfurt am Main
Kindergarten	Ein Kindergarten befindet sich im Ortsteil.
Schulen	Sämtliche Schulen einschl. weiterführende Schulen befinden sich im Ort. In Frankfurt am Main gibt es Universitäten.
Freizeit-/Kulturangebot	In Offenbach am Main ist ein Kultur- (u.a. Museen) und Freizeitangebot (u.a. Vereine) vorhanden.

BESCHREIBUNG DES GRUNDSTÜCKES

Erschließungszustand

Wasserversorgung	Anschluss an das öffentliche Netz
Abwasserentsorgung	Anschluss an die öffentliche Kanalisation
Elektrizität	Anschluss an das örtliche Versorgungsnetz
Gas	Anschluss an das öffentliche Netz
Telekommunikation	Telefonanschluss

Außenanlagen

Einfriedung	Das Grundstück ist teilw. durch Zaun und Hecke eingefriedet.
Anpflanzungen	Die nicht befestigten Freiflächen sind eingegrünt.
Einstellplätze	1 separates Teileigentum aus dem Grundbuchblatt Nr. 5182, Garage Nr. 8

BAUBESCHREIBUNG

Darstellung der Bebauung

Das zu bewertende Grundstück ist mit einem voll unterkellerten, dreigeschossigen Mehrfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss bebaut.

Im Innenhof gibt es ein eigenständiges Gebäude für separate Garagen. Dort ist der ebenfalls mit zu bewertende Garagenstellplatz Nr. 8 untergebracht.

Baubeschreibung zu Blatt 5163 Lfd. Nr. 1 (Eigentumswohnung)

Objektart	Drei-Zimmer-Wohnung im EG rechts des Hauseingangs Nr. 5 (ETW Nr. 13 mit Kellerraum)
Baujahr	1968 erbaut
Sanierung/ Modernisierung	Anfang der 1980er Jahre teilrenoviert
Grundrissgestaltung/ Raumaufteilung	EG: ein Flur, drei Zimmer, eine Küche, ein Bad, ein Balkon. KG: ein Abstellraum
Wohn-/Nutzfläche	Rd. 74 m ² (gemäß Auszug aus der Teilungserklärung)

Konstruktion

Fundamente	Stahlbetonplatte
Keller	unterkellert
Außenwände	Mauerwerk
Fassade	Putz
Innenwände	Mauerwerk
Decken	Massivdecken
Dach	Satteldach in Holzkonstruktion mit Dachfenster
Dachdeckung	Betondachsteine
Treppen	Massivtreppe mit Betonwerksteinbelag und Stahlgeländer

Ausstattung

Fußböden	Parkett in den Wohnräumen Im Flur und Badbereich Fliesen Küche: Fußbodenfliesen und Fliesenspiegel
Oberfläche Decke	Kassetten, Spachtelung mit Anstrich
Oberfläche Innenwand	Putz und Anstrich bzw. Holzspachtelung mit Anstrich z.T. Tapete
Türen	Farbbeschichtete Holzfurniertüren
Fenster	Kunststofffenster mit Isolierverglasung und Rollläden

Technische Ausrüstung

Elektroinstallation	Aus dem Ursprungsbaujahr mit Sprechanlage, veraltet
Sanitärinstallation	Ein Bad mit Eckbadewanne, WC und Waschbecken, renoviert
Heizungsinstallation	Ölzentralheizung mit zentraler Warmwasserbereitung

werthaltige Bauteile

Eingangsüberdachung, Balkon, Trittpodest

Weitere bauliche Anlagen

(u.a. Blatt 5182 Lfd. Nr. 1)

Mülltonnenstellplatz,
Massive Reihengarage Nr. 8: mit Schwingtor und ohne
weitere technische Ausstattung

Energieausweis

Für das Gebäude lag ein Verbrauchsausweis vom
18.11.2013 vor. Der Endenergieverbrauch des
Gebäudes beträgt 150,0 kWh/(m²*a). Damit lässt sich
das Gebäude in die Effizienzklasse E einordnen.

Beurteilung der baulichen Anlagen

Bau- und Unterhaltungs-

zustand zum

Wertermittlungsstichtag

Die Wohnung besitzt einen mittleren
Ausstattungsstandard.

Gebäudekonzeption und

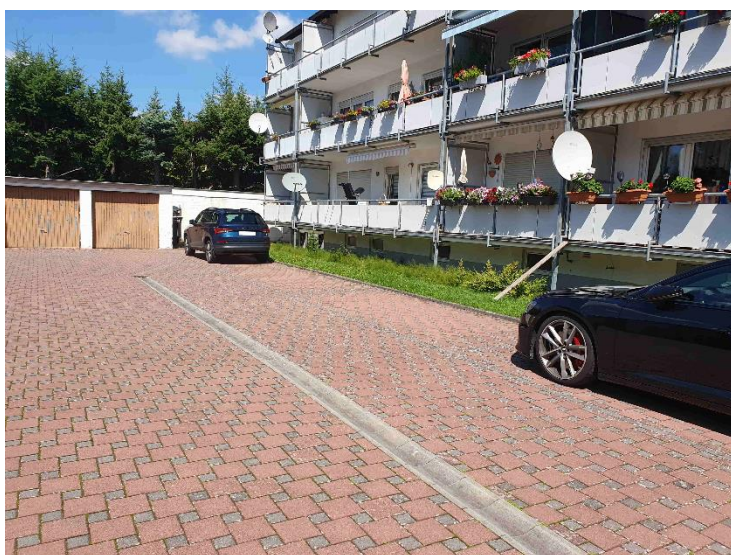
Wirtschaftlichkeit

Es handelt sich um einen heute üblichen Grundriss, der
am Markt nachgefragt wird.

Außenfotos



Südansicht



Nordansicht



Straßenflucht Richtung
Nordwesten



Westansicht - Garagen



Innenhof - Hauseingang