

# Exposé

über das Wohnungseigentum Nr. 4 im Gebäude

63075 Offenbach am Main, Am Entensee 54

**Objektart:** Eigentumswohnung

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

**Az. des Auftraggebers:** 7 K 80/21

<b><u>MARKTWERT</u></b>	<b>511.000 €</b>
<b><u>(VERKEHRSWERT):</u></b>	
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: 3  
Flurstück: 751  
Größe 611 m<sup>2</sup>  
Eigentumsform Miteigentum (2.667/10.000 MEA)  
Fiktiver Grundstücksanteil damit rd. 163 m<sup>2</sup>

## Allgemeines

Bundesland	Hessen
Stadt	Offenbach am Main (kreisfreie Stadt, rd. 134.000 Einwohner)
Ortsteil	Bürgel (rd. 10.300 Einwohner)
Lage / Umgebung	Das Grundstück liegt am nördlichen Ortsrand in einem Wohngebiet.

## Verkehrsanbindung

Bus	Entfernung zur Bushaltestelle beträgt ca. 5 Gehminuten.
Bahnhof	Entfernung zum Hauptbahnhof von Offenbach am Main beträgt ca. 4 km.
Straße	Die nächste Bundesstraße B 43 ist ca. 3 km entfernt.
Autobahn	Entfernung zur nächsten Autobahnauffahrt der A 661 beträgt ca. 8 km, die Auffahrten zur A 3 und A 66 befinden sich jeweils in einem Radius von ca. 12 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 einen Entfernungsradius von 5 bis 10 Gehminuten.
Geschäfte des gelegentlichen Bedarfs	Befinden sich in einen Entfernungsradius von ca. 30 Gehminuten.
Ärzte und Apotheken	Ärzte und Apotheken befinden sich in einem Entfernungsradius von 5 bis 10 Gehminuten.

Krankenhaus	Das nächste Krankenhaus befindet sich in Offenbach am Main, ca. 7 km entfernt.
Arbeitsplätze	Sind in Offenbach am Main bzw. im Rhein-Main-Gebiet vorhanden.
Kindergarten	Ein Kindergarten befindet sich im Ortsteil.
Schulen	Eine Grundschule befindet sich im Ortsteil. Sämtliche weiterführende Schulen befinden sich in Offenbach am Main. In Frankfurt an Main gibt es u.a. zwei 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	Das Grundstück ist hofseitig eingegrünt.
Einstellplätze	Straßenseitig sind die nicht bebauten Flächen befestigt und werden als Einstellplätze genutzt. Es besteht ein Sondernutzungsrecht an der zusammenhängenden Fläche für einen Pkw-Stellplatz und einer Abstellfläche für Pkw und Fahrrad.

## BAUBESCHREIBUNG

### Darstellung der Bebauung

Das Grundstück ist mit einem unterkellerten, zweigeschossigen Vier-Familienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss bebaut. Die zu bewertende Wohneinheit befindet sich von der Straße aus gesehen linksseitig im Ober- und Dachgeschoss.

### Baubeschreibung

Objektart	Maisonette-Wohnung mit 5 Zimmern in einem Vier-Familienhaus
Baujahr	2000
Wohn-/Nutzfläche	Ca. 135 m <sup>2</sup>
Grundrissgestaltung	OG: Kinderzimmer, Bad, Diele, Gäste-WC, Küche, Wohn- und Essbereich, Balkon DG: 3 Zimmer, Bad, Diele und Balkon Die Grundrissaufteilung ist der Bauakte entnommen.

### Rohbaukonstruktion

Fundamente	Stahlbeton-Bodenplatte
Keller	Massiv
Außenwände	Mauerwerk
Fassade	Putz
Innenwände	Massiv bzw. Leichttrennwände
Decken	Massiv
Treppe	Massiv mit Natursteinbelag und Stahlgeländer
Dachkonstruktion	Holzkonstruktion
Dachdeckung	Dachziegel

### Ausbau

Fußböden	Teppich, Laminat, Sanitärräume gefliest
Oberfläche Decke	Putz

Oberfläche Innenwand	Putz mit Anstrich
Türen	Holztüren, teilw. mit Glaseinsatz
Fenster	Kunststofffenster mit Isolierverglasung und Rollläden

### **Technische Ausrüstung**

Elektroinstallation	Unter Putz
Sanitärinstallation	OG: Gäste-WC mit WC und Waschbecken, 1 Bad mit Badewanne und Dusche, Waschbecken, WC DG: Bad mit Dusche, Waschtisch, WC
Heizungsinstallation	Gaszentralheizung
Energieausweis	Verbrauchsausweis für das Wohngebäude vom 04.05.2018: Energieeffizienzklasse D

### **Zum Bewertungs- gegenstand gehörend**

1 Pkw-Stellplatz, 1 Abstellfläche für Pkw und Fahrrad jeweils im Sondernutzungsrecht  
Es gehört ein abgeschlossener Kellerraum zur Wohnung.  
Ferner besteht die Mitbenutzungsmöglichkeit von Trocken-raum und Fahrradabstellraum im Keller.

### **Beurteilung der baulichen Anlagen**

Bau- und Unterhaltungs- zustand zum Wertermittlungstichtag	Das Gebäude sowie die zu bewertende Wohnung befinden sich insgesamt in einem guten baulichen Zustand.
--	---

## Außenfotos



Ansicht von Nordosten



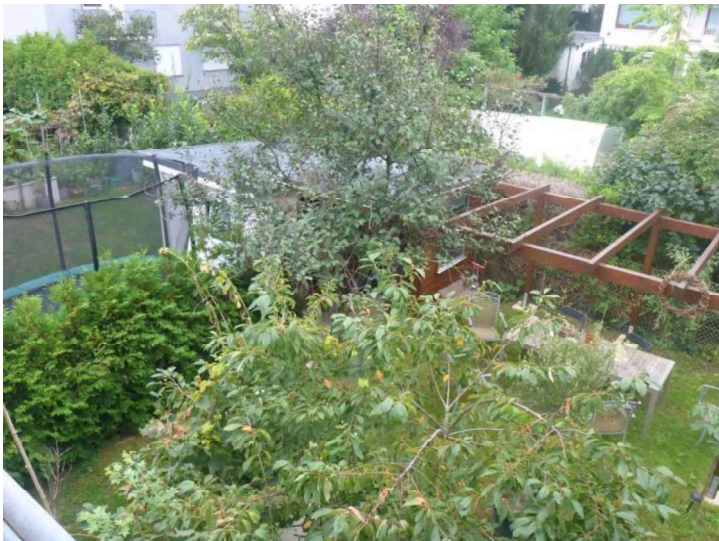
Ansicht von Norden



Ansicht von Nordwesten



Straßenflucht Richtung Westen



Rückwärtige Außenanlagen  
(Sondernutzungsrecht einer  
anderen WE)



WE Nr. 4 - DG - Gaube mit  
Balkon