

Exposee Az.: 841 K 19/24	Zum Gutachten Nr.: 25-03-05 FWS
Bewertungsgegenstand	<u>Sondereigentum Nr. 2</u> 2-Zimmer-Erdgeschoss-Wohnung mit Küche, Flur, kleinem Badezimmer und separatem WC, sowie Sondernutzungsrecht an einem Kellerabstellraum in einem Wohn- und Geschäftshaus.
Lage	Dreieichstraße 6 in 60594 Frankfurt am Main, Stadtteil Sachsenhausen.
Grundbuchbezeichnung	Amtsgericht Frankfurt am Main, Grundbuch von FFM Bezirk 31, Blatt 892, Gemarkung FFM Bezirk 31, Flur 476, Flurstück 79
Grundstücksgröße gemäß Grundbucheintragung und Miteigentumsanteil	Flurstück 79: 243 m ² Wohnung Nr. 2: 66,73 / 1.000
Zwangsverwaltung	Ein Zwangsverwalter wurde nicht bestellt.
Zulässige Nutzung	Wohnnutzung / Eigentumswohnung
Baujahr	1900 gemäß Energieausweis.
Mietstatus	Vermietet.
Pkw-Stellplatz	Die zu bewertende Eigentumswohnung verfügt über keinen eigenen Pkw-Abstellplatz.
Wohnfläche	Ca. 51 m ² , siehe Ziffer 2.15.3 im Gutachten.
Bautenzustand	<u>Gemeinschaftseigentum</u> Die rückwärtigen Fassaden sind teilweise sanierungsbedürftig und zum Zeitpunkt der Wertermittlung eingerüstet. Im Hinterhof ist die Tragkonstruktion eines außen liegenden Aufzugs errichtet. Der Erdgeschossflur ist renovierungsbedürftig. <u>Sondereigentum</u> Zeitnah modernisierter Bautenzustand, relativ gepflegt.
Energetischer Bautenzustand	Die Fassade weist keine energetische Ertüchtigung auf. Die Fenster der Wohnung sind Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Rahmenstempel 2019. Die Wohnung ist mit einer Fußbodenheizung ausgestattet. Der Energieausweis ist dem Gutachten als Anlage beigelegt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (b.o.G.)	Außen liegender Fahrstuhl zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung im Bau. Der Fahrstuhl liegt direkt vor dem Fenster zum Badezimmer der zu bewertenden Wohnung. Siehe Fotoanlage IV im Gutachten.
MARKTWERT EIGENTUMSWOHNUNG NR. 2	240.000 bis 260.000 €, ausgewiesen mit 250.000 €
Qualitätsstichtag und Wertermittlungsstichtag	05. Februar 2025.



Exposee Az.: 842 K 49/24

Zum Gutachten Nr.: 25-03-05 FWS

Gesamteindruck
Dreieichstraße 6. Blick auf
die Ostfassade. Die zu
bewertende Eigentums-
wohnung im Erdgeschoss
weist keine Räume zur
Straßenseite auf.



Unter der Wohnung ist eine
Gastronomieeinheit. Die
Lage der Wohnung ist
markiert.



Hinweis

Hinsichtlich der Angaben wird keine Gewähr für Richtigkeit und Vollständigkeit übernommen. Die zu bewertende Liegenschaft ist im Gutachten 25-03-05 FWS ausführlich beschrieben und dokumentiert. Das Gutachten kann beim Amtsgericht Frankfurt am Main eingesehen werden.

Nähere Auskünfte erhalten Sie vom Amtsgericht Frankfurt am Main, Gebäude A in der Heiligkreuzgasse 34, 2. Stock, Zimmer 232, Sprechzeiten Montag - Freitag 08:00 bis 12:00 Uhr