

CHRISTIAN ANGERSBACH
Dipl.- Ing. Architekt und Dipl.- Ing. Bauwesen
Von der Industrie- und Handelskammer Frankfurt am Main
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für
Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken
und Schäden an Gebäuden

Heuchelheimer Straße 14
D - 61348 Bad Homburg
Telefon (06172) 30 34 24
Telefax (06172) 93 56 95

Info@Angersbach.online
www.Angersbach.online

02.06.2025

E X P O S É

Objekt: **Eigentumswohnung-Nr. A2 im EG-N/O**
Lage: **Maybachstraße 28**
60433 Frankfurt am Main - Eschersheim

Inhalt des Exposés:	842 K 7/25
<i>Objekt</i>	Eigentumswohnung-Nr. A2 im EG-N/O
<i>Lage</i>	Maybachstraße 28, 60433 Ffm. - Eschersheim
<i>Grundbuchbezeichnung</i>	Gemarkung Eschersheim, Flur 13, Flurstücke 264/53, 290/52, 353/62, 354/61, 355/61
<i>Grundstücksgröße</i>	ca. 526 m ²
<i>Baujahr</i>	ca. 2021
<i>derzeitige Nutzung</i>	leerstehend / ungenutzt
<i>Garagen/Stellplätze</i>	keine vorhanden
<i>Wohnfläche</i>	ca. 38 m ²
<i>Anzahl der Zimmer</i>	1,5 Zimmer
<i>Vergleichswert</i>	€ 255.400,-
<i>Ertragswert</i>	€ 231.150,-
<i>Markt-/Verkehrswert</i>	€ 240.000,-
<i>Wertermittlungsstichtag</i>	19.05.2025 (Besichtigung)
Baubeschreibung <i>u.a. Angaben über Bautenzustand, Modernisierungen, sonstige wertbeeinflussende Umstände</i>	<p>Das Grundstück liegt im nördlichen Stadtgebiet, im Kern des Stadtteils „Eschersheim“, an der Straßenecke „Maybachstraße“ / „Zaunstraße“, in allgemein mittlerer Wohnlage.</p> <p><u>Das einseitig angebaute Mehrfamilien-Wohnhaus Maybachstraße 28 besteht aus:</u></p> <p><u>KG:</u> Teilunterkellerung zu 2 Haushaltskellern, Heizraum, Elektroverteilerraum, Vorraum;</p> <p><u>EG:</u> Hauseingang; 2 Wohnungen;</p> <p><u>Hier:</u> ETW-Nr. A2 zu Wohn- und Esszimmer mit Küchenbereich, Schlafkammer (½ Zimmer, da weniger als 10 m²), Dusche/WC, Abstellraum, Terrasse;</p> <p><u>OG:</u> 2 Maisonette-Wohnungen;</p> <p><u>DG:</u> obere Ebenen der Maisonette-Wohnungen; darüber Gauben und mit Dachflächenfenstern ausgebaute Sattel- und Krüppelwalmdächer.</p> <p>Allgemein mittlere bis leicht gehobene Gesamtausstattung.</p> <p><u>Festgestellter Reparaturbedarf:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Schönheitsreparaturen für einen Neubezug (Maler-, Tapezier- und Verputzarbeiten, sowie Schimmelbeseitigung im Sockelbereich); - Überprüfung und ggf. Sanierung bzw. Erneuerung der Fußbodenheizung; - Fertigstellung der Elektroinstallation; - Erneuerung des Fußbodenbelags (Feuchteschaden); - Fertigstellung des Gemeinschaftseigentums (Außenanlagen, Hausentwässerung, Keller- und Haussockelabdichtung, Herstellung Vordächer, Elektroinstallation, Dachüberstände und KG), gesamt, anteilig; - Erneuerung / Instandsetzung von Innentüren; - sonstige Kleinreparaturen, Wartungs- und Pflegearbeiten für einen Neubezug.
Fotos	4 Stk.
betreibender Gläubiger (nur bei Schuldversteigerung) Angabe erfolgt ca. 4 Wochen vor dem Termin durch das Gericht	
Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass hinsichtlich der Angaben keine Gewähr für Richtigkeit und Vollständigkeit übernommen wird.	

ETW-Nr. A2 im EG-N/O Maybachstraße 28,
60433 Frankfurt am Main - Eschersheim



Bild 003 19.05.2025 11:56:09



Bild 004 19.05.2025 11:55:48