

HEIKO GLATZ

Sachverständigen-gesellschaft für Immobilien-bewertungen

WERTERMITTLUNG • ANALYSE • BERATUNG



Von der IHK Frankfurt
öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger
für Bewertung von bebauten
und unbebauten Grundstücken

EXPOSÉ

Auftrag	Nr. 254723
Auftraggeber	Amtsgericht Frankfurt Immobilienzwangsvollstreckung 60256 Frankfurt am Main
Geschäftszeichen Amtsgericht	842 K 9/23
Zweck	Zwangsvorsteigerung
Objektart / Bezeichnung	Eigentumswohnung Nr. 25
Adresse	Eckenheimer Landstraße 285 60320 Frankfurt am Main
Wertermittlungsstichtag	22.05.2023
Qualitätsstichtag	22.05.2023
Datum der Ortsbesichtigung	22.05.2023

Markt-/Verkehrswert	180.000 €
Market Value	
Ertragswert	190.000 €
Vergleichswert	185.000 €

Frankfurt am Main, 07.08.2023

BIS

www.wertermittlung.de

Meisengasse 9
60313 Frankfurt am Main

T +49 69 788.088.070
F +49 69 788.088.077
E mail@wertermittlung.de
I wertermittlung.de

Frankfurter Sparkasse
BLZ 500 502 01
Konto 200 485 873
IBAN DE15 5005 0201 0200 4858 73

St.Nr. 012 821 42582
USt-IdNr. DE220747089

Grundstück

Amtsgericht Frankfurt, Wohnungsgrundbuch von Eckenheim, Blatt 7019: **36/1.000 Miteigentumsanteil** an Flur 13, Flurstück 35/13 mit 757 m², verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 25 nebst Kellerraum Nr. K 33.

Lage

Das Grundstück liegt im Frankfurter Stadtteil Dornbusch in einem Wohngebiet, direkt gegenüber dem Hauptfriedhof. Die Entfernung zum Stadtmittelpunkt (Hauptwache) beträgt ca. 3 km. Der Standort ist aufgrund der Haupteinfahrtsstraße als mittlere Wohnlage mit guter Infrastruktur einzustufen.

Bauliche Anlagen (Wohnungseigentümergeinschaft WEG)

Das Grundstück ist im Stil des ehemaligen sozialen Wohnungsbaus mit einem V-geschossigen Wohn- und Geschäftshaus zuzüglich nicht ausgebautem Dachgeschoss bebaut. Es ist in 3 Hauseingängen mit jeweils eigenen Erschließungskernen unterteilt. Die baulichen Anlagen sind für Abstell- und Technikflächen I-geschossig unterkellert. Hergestellt sind laut Teilungserklärung insgesamt 28 Wohnungen und 7 gewerblich genutzte Einheiten, die als Ladengeschäfte und auch gastronomisch genutzt werden.

Die Zufahrt zum Hof erfolgt über die Kaiser-Sigmund-Straße, im Hof sind Fahrradstellplätze sowie ehemalige Garagen, die als Abstellschuppen zu Lagerzwecken genutzt werden, geschaffen.

Haus 285

Die Erschließung erfolgt von der Eckenheimer Landstraße aus. Das Treppenhaus liegt rückwärtig und verbindet die Ebenen. Die Wohnungen sind westlich zum Innenhof bzw. östlich zur Eckenheimer Landstraße ausgerichtet. Das 1. UG nimmt neben den Nutzerabstellräumen auch den Heizungsraum für die WEG auf.

Wohnung Nr. 25

Die Wohnung liegt im 3. Obergeschoss. Sie ist als 2-Zimmerwohnung mit Tageslichtbad, Küche, Diele und Balkon konzipiert. Die beiden Zimmer und der Balkon sind zur Eckenheimer Landstraße hin ausgerichtet. Der Kellerraum Nr. K 33 im UG ist zugeordnet.

Konstruktion / Ausstattung

Das Gebäude ist in Massivbauweise mit Satteldach errichtet. Verbaut sind Kunststoffenster mit Isolierverglasung. Die Beheizung erfolgt laut Angabe über eine gasbetriebene Zentralheizung.

Baulicher Zustand

Die baulichen Anlagen befinden sich in einem dem Alter entsprechenden einfachen, aber gepflegten Zustand. Absehbar dürften energetische Maßnahmen anstehen. Zustand und Ausstattung der Wohnung hingegen sind überaltert. Mit Ausnahme der Modernisierung des Balkons und der Verlegung eines Laminatbodens wurden in den letzten Jahrzehnten keine nennenswerten Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt; im Gegenteil, in den meisten Wohnräumen wurden die Wand- und Deckenbeläge und in der Küche auch der Bodenbelag entfernt. Leitungen sind auf Putz verlegt, Sanitär- und Elektroinstallationen sind überaltert. Absehbar stehen eine grundlegende Modernisierung / der Neuausbau der Wohnung an.

Ortsbesichtigung

Der Zugang zur Wohnung wurde gewährt.

Eckdaten

Baujahr	1953
Wohnfläche	ca. 48 m ² Wohnfläche

Mieter / Pächter

Die Wohnung wird vom Eigentümer lfd. Nr. 3a selbst genutzt.

Besondere Bemerkung

Das vorliegende Exposé stellt eine Zusammenfassung des Wertgutachtens ohne detaillierte Erläuterung der Bewertungsparameter dar. Die im Wertgutachten getroffenen Annahmen und Prämissen sind Grundlage dieser Ausarbeitung. Das Wertgutachten kann beim Amtsgericht eingesehen werden. Rückfragen sind ausschließlich an das Amtsgericht zu stellen.

Fotodokumentation



Eckenheimer Landstraße 283 - 285



Zugang Eckenheimer Landstraße 285



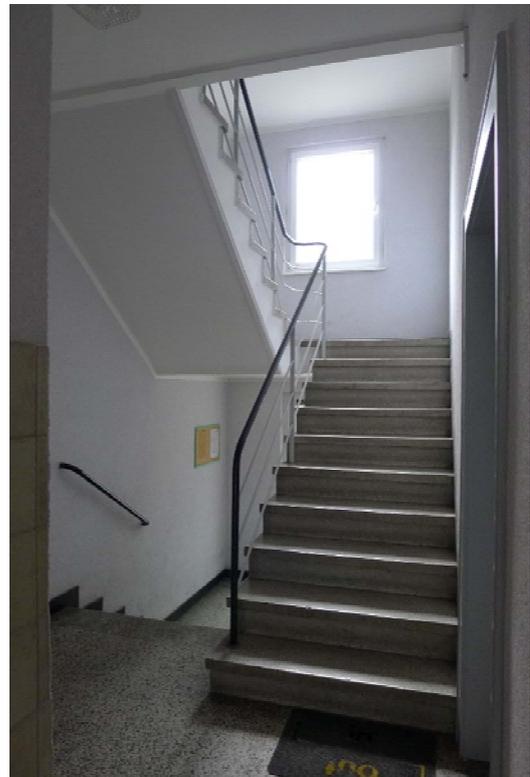
Gebäuderückseite



3. OG Zugang Wohnung



Hauseingang



Treppenhaus