

Exposee Az.: <b>842 K 9/25</b>	Zum Gutachten Nr.: <b>25-09-04 F/ML</b>
Bewertungsgegenstand gemäß Teilungserklärung und Aufteilungsplan	<u>Sondereigentum Nr. 163</u> 2-Zimmer Wohnung, mit offener Wohnküche, Badezimmer, Diele und einer Dachterrasse im Dachgeschoss zzgl. Kellerabstellraum <b>Ein Zugang zum Sondereigentum Eigentumswohnung konnte  nicht erwirkt werden.</b> <u>Teileigentum Tiefgaragenstellplatz Nr. 234</u>
Lage	Die Wohnungseigentümergeinschaft setzt sich zusammen aus den Liegenschaften: Zum Brommenhof 1,3, Zum Laurenburger Hof 16, 18, 20, 22, 24, 26, 28, 30, 32, 34, 36, 38, 40, 42, 44, 46, 48, 50, 52, 54, 56, 58, Zum Gipelhof 2, 4, 6, 8, 10  Das Sondereigentum befindet sich „Zum Gipelhof 8“ in 60594 Frankfurt am Main, Stadtteil Sachsenhausen.
Grundbuchbezeichnungen	Amtsgericht Frankfurt am Main, Grundbuch von Bezirk 33, Blatt 8818 & 8889, Gemarkung Frankfurt Bezirk 33, Flur 596, Flurstück 60/4
Grundstücksgröße gemäß Grundbucheintragung und Miteigentumsanteile	Flurstück 60/4: 8.269 m <sup>2</sup> Sondereigentum Wohnung Nr.163 35 / 10.000 Teileigentum TG-Stp Nr. 234 1 / 10.000
Zwangsverwaltung	Ein Zwangsverwalter wurde nicht bestellt.
Zulässige Nutzung	Wohnnutzung / Eigentumswohnung. Tiefgaragenstellplatz
Baujahr	Ca. 2004 nach Energieausweis.
Mietstatus	Nicht bekannt.
Pkw-Stellplatz	Bewertungsgegenstand ist ebenfalls das Teileigentum am Tiefgaragenstellplatz Nr. 234.
Wohnfläche	Ca. 51,52 m <sup>2</sup> gemäß Unterlagen zur Abgeschlossenheit Ca. 50,91 m <sup>2</sup> gemäß Wirtschaftsplan 2024, siehe Ziffer <b>Fehler!</b> <b>Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.</b> im Gutachten.  <b>Ein Zugang zum Sondereigentum Eigentumswohnung konnte  nicht erwirkt werden.</b>

<p>Bautenzustand</p>	<p><u>Gemeinschaftseigentum</u></p> <p>Ist augenscheinlich in einem gepflegten Zustand. An der Ostfassade sind leichte Veralgungen erkennbar, zur Westfassade zum Innenhof sind im Dachgeschossbereich am Dachüberstand Stockflecken sichtbar.</p> <p>Das Treppenhaus und die Aufzugsanlage befinden sich in gepflegtem Zustand.</p> <p><u>Sondereigentum Eigentumswohnung Nr. 163</u></p> <p>Unbekannter Bautenzustand. Ein Zugang zum Sondereigentum konnte nicht erwirkt werden.</p> <p><u>Tiefgarage</u></p> <p>Augenscheinlich gepflegter Zustand.</p>
<p>Energetischer Bautenzustand</p>	<p>Die Fassaden sind baualterstypisch mit einem WDVS ausgestattet. Gemäß Energieausweis weist der Wärmeerzeuger das Baujahr 2004 auf.</p> <p>Ein Energieausweis ist dem Gutachten als Anlage beigelegt.</p>
<p><b>MARKTWERT ETW Nr. 163</b> <b>Grundbuch Blatt 8818</b></p>	<p>rund 310.000 € bis 350.000 € <b>ausgewiesen mit 330.000 €</b></p>
<p><b>Marktwert TG-Stp. Nr. 234</b> <b>Grundbuch Blatt 8889</b></p>	<p>rund 25.000 € bis 35.000 € <b>ausgewiesen mit 30.000 €</b></p>
<p>Qualitätsstichtag und Wertermittlungsstichtag</p>	<p>12. August 2025</p>

Exposee Az.: **842 K 9/25**

Zum Gutachten Nr.: **25-09-04 F/ML**

Blick zur Ostfassade der Wohnanlage Zum Gipelhof 2-10. Die zu bewertende Eigentumswohnung ist markiert, Dachgeschoss links.



Rückseitige Westfassade. Die Lage der Eigentumswohnung Nr. 163 oberhalb der ausgefahrenen Markise ist markiert.



Teileigentum am  
Tiefgaragenstellplatz Nr. 234.  
Stellplatz ist mit Pkw und  
Lagergut verstellt.



Treppenhaus in gepflegtem  
Zustand.



Hinweis

Hinsichtlich der Angaben wird keine Gewähr für Richtigkeit und Vollständigkeit übernommen. Die zu bewertende Liegenschaft ist im Gutachten 25-09-04 F/ML 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