

Exposee Az.: 842 K 24/25	Zum Gutachten Nr.: 26-02-17 F/WS
Bewertungsgegenstand gemäß Teilungserklärung und Aufteilungsplan	<u>Sondereigentum Nr. 2</u> 3-Zimmer Wohnung mit Flur / Diele, Küche, innen liegendem WC, Tageslichtbadezimmer, Terrasse im Erdgeschoss, zzgl. Abstellraum und Sondernutzungsrecht an einem Pkw-Abstellplatz.
Lage	Schweinfurter Weg 115 in 60599 Frankfurt am Main, Stadtteil Sachsenhausen.
Grundbuchbezeichnungen	Amtsgericht Frankfurt am Main, Grundbuch von Frankfurt Bezirk 33, Blatt 4862, Gemarkung 1, Flur 646, Flurstück 169
Grundstücksgröße gemäß Grundbucheintragung und Miteigentumsanteile	Flurstück 169: 631 m ² Sondereigentum Wohnung Nr. 2 175 / 1.000
Zwangsverwaltung	Ein Zwangsverwalter wurde nicht bestellt.
Zulässige Nutzung	Wohnnutzung / Eigentumswohnung.
Baujahr	Ca. 1979 nach Energieausweis.
Mietstatus	Unbewohnt. Ein Mietverhältnis liegt nach Auskunft der Eigentümerin nicht vor.
Pkw-Stellplatz	Der zu bewertenden Eigentumswohnung Nr. 2 ist das Sondernutzungsrecht an dem überdachten Pkw-Stellplatz Nr. 1 zugeordnet. Der Stellplatz ist in das Gebäude integriert und liegt unterhalb der zu bewertenden Wohnung.
Wohnfläche	Ca. 91 m ²
Bautenzustand	Insgesamt gepflegter Bautenzustand. Ein neuer Außenfensteranstrich der Fenster der Wohnung wird mittelfristig notwendig. <u>Sondereigentum</u> Die zu bewertende Eigentumswohnung weist augenscheinlich keinen überdurchschnittlichen Instandsetzungsbedarf auf. Zugleich besteht umfangreicher Renovierungsbedarf. Modernisierungsdefizite sind bei der Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer berücksichtigt.

Energetischer Bautenzustand	Ein Energieausweis ist in der Anlage des Gutachtens beigelegt. Die Wärmeerzeugung erfolgt über eine Gaszentralheizung, gemäß Angaben im Energieausweis mit Baujahr 2012. Die Fenster der Wohnung sind Holzfenster mit Isolierverglasung älteren Baujahres. Ein Wärmedämmverbundsystem ist augenscheinlich nicht installiert.
MARKTWERT	rund 434.000 € bis 484.000 € ausgewiesen mit 459.000 €
Qualitätsstichtag und Wertermittlungsstichtag	09. Januar 2026

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten:

Dieses Gutachten ist nur für den Auftraggeber und nur für den angegebenen Zweck bestimmt (Ermittlung des Marktwertes im Rahmen einer Zwangsversteigerungssache). Eine sonstige anderweitige Vervielfältigung oder Verwertung (z.B. zu Beleihungszwecken) durch Dritte ist ohne schriftliche Zustimmung des Verfassers des Gutachtens nicht gestattet.



Exposee Az.: **842 K 24/25**

Zum Gutachten Nr.: **26-02-17 F/WS**

Gebäudeecke Südwest. Die Lage der zu bewertenden Wohnung ist markiert.



Sondernutzungsrecht an Pkw-Stellplatz Nr. 1 (liegt ganz rechts). Der Stellplatzbereich ist nur mittels des Hoftores links im Bild gesichert. Ein „Garagentor“ ist nicht installiert.



Hinweis

Hinsichtlich der Angaben wird keine Gewähr für Richtigkeit und Vollständigkeit übernommen. Die zu bewertende Liegenschaft ist im Gutachten 26-02-17 F/WS 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