

Exposee Az.: <b>842 K 35/23</b>	Zum Gutachten Nr.: <b>24-08-30 F/ML 03</b>								
Bewertungsgegenstand	<p><u>Sondereigentum Nr. 3</u>                  2-Zimmer-Wohnung zuzüglich offener Wohnküche, Tageslichtbadezimmer, separatem WC, Flur, inkl. Sondernutzungsrecht an der Terrasse SNR 3, einem Kellerabstellraum und der Garten-/Grünfläche GARTEN SNR 3.</p> <p><b>- Ein Zutritt zum Sondereigentum wurde nicht erwirkt. -</b></p>								
Lage	Alt-Hausen 15 in 60488 Frankfurt am Main, Stadtteil Hausen.								
Grundbuchbezeichnung	Amtsgericht Frankfurt am Main, Grundbuch von Hausen, Blatt 2753, Gemarkung Hausen, Flur 5, Flurstücke 89/2, 91, 92.								
Grundstücksgröße gemäß Grundbucheintragung und Miteigentumsanteil	<table> <tr> <td>Flurstück 89/2:</td> <td>321 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>Flurstück 91:</td> <td>1.026 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>Flurstück 92:</td> <td><u>3 m<sup>2</sup></u></td> </tr> <tr> <td></td> <td>Σ 1.350 m<sup>2</sup></td> </tr> </table> <p>Wohnung Nr. 3: 949,95 / 10.000</p>	Flurstück 89/2:	321 m <sup>2</sup>	Flurstück 91:	1.026 m <sup>2</sup>	Flurstück 92:	<u>3 m<sup>2</sup></u>		Σ 1.350 m <sup>2</sup>
Flurstück 89/2:	321 m <sup>2</sup>								
Flurstück 91:	1.026 m <sup>2</sup>								
Flurstück 92:	<u>3 m<sup>2</sup></u>								
	Σ 1.350 m <sup>2</sup>								
Zwangsverwaltung	Ein Zwangsverwalter ist nicht bestellt.								
Zulässige Nutzung	Wohnnutzung / Eigentumswohnung								
Baujahr	2015 gemäß Gutachterausschuss Frankfurt am Main. 2017 nach Rahmenstempel in der Isolierverglasung der Kunststofffenster. 2019 nach Aufzugstechnik. 2020 gemäß Fertigstellungsmeldung zum Zwecke der Wertfortschreibung, siehe Anlage VI.								
Mietstatus	Vermietet, siehe Ziffer 2.5 im Gutachten.								
Pkw-Stellplatz	Die Liegenschaft verfügt über 11 Tiefgaragenstellplätze. Diese verfügen als Teileigentum über eigene Grundbuchblätter und sind im vorliegenden Gutachten nicht Bewertungsgegenstand. Über die Tiefgaragenstellplätze wurden separate Gutachten erstellt.								
Wohnfläche	Ca. 104,5 m <sup>2</sup> , siehe hierzu Ziffer 2.15.3 im Gutachten.								
Bautenzustand	<p><u>Gemeinschaftseigentum</u>                  Soweit einsehbar gepflegter Bautenzustand dem Baualter entsprechend. An der Tiefgarageneinfahrt sind punktuell Putzschäden angrenzend zur Geländeoberfläche zu sehen. Eine Stütze in der Tiefgarage weist eine Beschädigung auf.</p> <p><u>Sondereigentum</u>                  Nicht bekannt. - Ein Zutritt zum Sondereigentum wurde nicht erwirkt. -</p>								

<p>Energetischer Bautenzustand</p>	<p>Ein Energieausweis liegt dem Unterzeichner des Gutachtens nicht vor. Der Wärmeerzeuger ist eine Wärmepumpe, Fabrikat Viessmann Vitocal 350.</p>
<p>Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (b.o.G.)</p>	<p><u>Sondereigentum</u> &gt; Sondernutzungsrecht an einer Gartenfläche. &gt; Unbekannter Bautenzustand.</p> <p><u>Gemeinschaftseigentum</u> &gt; Eventuell fallen noch Fertigstellungskosten für den Antrieb eines Zufahrtstors an. Siehe Ziffer 4.2 ff im Gutachten</p>
<p><b>MARKTWERT</b> <b>EIGENTUMSWOHNUNG Nr. 3</b></p>	<p>640.000 bis 719.000 € <b>ausgewiesen mit 680.000 €</b></p> <p>Hinweis: Ohne Innenbegehung des Sondereigentums kann im vorliegenden Bewertungsfall der Marktwert nur überschlägig ermittelt werden.</p>
<p>Qualitätsstichtag und Wertermittlungsstichtag</p>	<p>09. Juli 2024.</p>



Exposee Az.: 842 K 35/23

Zum Gutachten Nr.: 24-08-30 F/ML 03

Gesamteindruck / Tiefgaragen  
Zu- und Ausfahrt.



Westfassade. Die zu  
bewertende Wohnung Nr. 3 liegt  
im Erdgeschoss.



Hinweis

Hinsichtlich der Angaben wird keine Gewähr für Richtigkeit und Vollständigkeit übernommen. Die zu bewertende Liegenschaft ist im Gutachten 24-08-30 F/ML 03 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.