

Exposee Az.: 842 K 42/23	Zum Gutachten Nr.: 24-08-30 F/ML 11								
Bewertungsgegenstand	<p><u>Sondereigentum Nr. 11</u> 2-Zimmer-Wohnung zuzüglich offener Wohnküche, Tageslichtbadezimmer, separatem Dusch-WC mit Tageslicht, Flur und einer Dachterrasse, sowie ein Sondernutzungsrecht an einem Kellerabstellraum.</p> <p>- Ein Zutritt zum Sondereigentum wurde nicht erwirkt. -</p>								
Lage	Alt-Hausen 15 in 60488 Frankfurt am Main, Stadtteil Hausen.								
Grundbuchbezeichnung	Amtsgericht Frankfurt am Main, Grundbuch von Hausen, Blatt 2761, Gemarkung Hausen, Flur 5, Flurstücke 89/2, 91, 92.								
Grundstücksgröße Grundbucheintragung Miteigentumsanteil	<table> <tr> <td>Flurstück 89/2:</td> <td>321 m²</td> </tr> <tr> <td>Flurstück 91:</td> <td>1.026 m²</td> </tr> <tr> <td>Flurstück 92:</td> <td><u>3 m²</u></td> </tr> <tr> <td></td> <td>Σ 1.350 m²</td> </tr> </table> <p>Wohnung Nr. 11: 832,89 / 10.000</p>	Flurstück 89/2:	321 m ²	Flurstück 91:	1.026 m ²	Flurstück 92:	<u>3 m²</u>		Σ 1.350 m ²
Flurstück 89/2:	321 m ²								
Flurstück 91:	1.026 m ²								
Flurstück 92:	<u>3 m²</u>								
	Σ 1.350 m ²								
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. 101,2 m ² , 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> Ein Zutritt zum Bewertungsobjekt konnte nicht erwirkt werden. Der Bautenzustand im Innenbereich ist nicht bekannt.</p>								

Energetischer Bauzustand	Ein Energieausweis liegt dem Unterzeichner des Gutachtens nicht vor. Der Wärmeerzeuger ist eine Wärmepumpe, Fabrikat Viessmann Vitocal 350.
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (b.o.G.)	<u>Sondereigentum</u> > Unbekannter Bauzustand <u>Gemeinschaftseigentum</u> > Eventuell fallen noch Fertigstellungskosten für den Antrieb eines Zufahrtstors an. Siehe Ziffer 4.2 ff im Gutachten
MARKTWERT EIGENTUMSWOHNUNG Nr. 11	605.000 bis 687.000 € ausgewiesen mit 665.000 € Hinweis: Ohne Innenbegehung des Sondereigentums kann im vorliegenden Bewertungsfall der Marktwert nur überschlägig ermittelt werden.
Qualitätsstichtag und Wertermittlungsstichtag	09. Juli 2024.



Exposee Az.: 842 K 42/23

Zum Gutachten Nr.: 24-08-30 F/ML 11

Gesamteindruck / Tiefgaragen
Zu- und Ausfahrt.



Westfassade. Die zu
bewertende Wohnung Nr. 11
liegt im Dachgeschoss/
Staffelgeschoss.



Hinweis

Hinsichtlich der Angaben wird keine Gewähr für Richtigkeit und Vollständigkeit übernommen. Die zu bewertende Liegenschaft ist im Gutachten 24-08-30 F/ML 11 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.