

Exposee Az.: 842 K 45/24	Zum Gutachten Nr.: 25-04-24 F/ML						
Bewertungsgegenstand	<u>Sondereigentum Nr. 176</u> Drei-Zimmer Wohnung mit Küche, zwei innenliegenden Badezimmern, Diele, Ankleideraum und einer Loggia im 17. Obergeschoss nebst Kellerabstellraum. <u>Teileigentum Tiefgaragenstellplatz Nr. G 144</u>						
Lage	Wohnhochhaus Bremer Straße 17-33, in 65760 Eschborn. Bestehend aus insgesamt 222 Eigentumswohnungen, einem Ladengeschäft und 222 Pkw-Stellplätzen gemäß Teilungserklärung. Die zu bewertende Eigentumswohnung liegt im 17. Obergeschoss nach Aufteilungsplan. Das zu bewertende Teileigentum befindet sich auf dem Parkgeschoss 2 nach Aufteilungsplan.						
Grundbuchbezeichnung	Amtsgericht Frankfurt am Main Abteilung Eschborn, Grundbuch von Eschborn ETW Nr. 176: Blatt 3844, Gemarkung Eschborn, Flur 5, Flurstück 388/1. Teileigentum: Blatt 4067, Gemarkung Eschborn, Flur 5, Flurstück 388/1.						
Grundstücksgröße gemäß Grundbucheintragung und Miteigentumsanteil (MEA)	<table> <tr> <td>Flurstück 388/1:</td><td>11.950 m²</td></tr> <tr> <td>MEA Wohnung Nr. 176</td><td>430 / 100.000</td></tr> <tr> <td>Tiefgaragenstellplatz Nr. G 144:</td><td>37,5 / 100.000</td></tr> </table>	Flurstück 388/1:	11.950 m ²	MEA Wohnung Nr. 176	430 / 100.000	Tiefgaragenstellplatz Nr. G 144:	37,5 / 100.000
Flurstück 388/1:	11.950 m ²						
MEA Wohnung Nr. 176	430 / 100.000						
Tiefgaragenstellplatz Nr. G 144:	37,5 / 100.000						
Zwangsverwaltung	Ein Zwangsverwalter wurde nicht bestellt.						
Zulässige Nutzung	Wohnnutzung / Eigentumswohnung.						
Baujahr	Ca. 1970 nach Energieausweis.						
Mietstatus	Vermietet an [anonymisiert]						
Pkw-Stellplatz	Neben dem Sondereigentum an der ETW Nr. 176 ist das Teileigentum am Tiefgaragenstellplatz Nr. G 144 ebenfalls Bewertungsgegenstand.						
Wohnfläche	Ca. 85 m ² , siehe Ziffer 2.14.2 im Gutachten.						
Bautenzustand	<u>Gemeinschaftseigentum</u> Allgemein gepflegter Zustand. Die Fassaden wurden nach Auskunft des Hausmeisters vor ca. 14 Jahren renoviert. Gemäß Auskunft der Hausverwaltung vom 19.03.2025 stehen noch Sanierungsmaßnahmen aus: <i>„Folgende Sanierungsmaßnahmen sind noch vorgesehen: Aufzugsanlage, Dachsanierung, Klingelanlage, (...), Entrauchungsanlage, Hausstromanschluss, Sprinkleranlage“</i>						

	<u>Sondereigentum</u> Die Eigentumswohnung weist einen Modernisierungsrückstand im Bereich der Badezimmer auf (bodenstehende WCs, hohe Einstiegshöhe bei der Duschwanne). Das Badezimmer zur Nordseite weist zudem deutlich sichtbare Schimmelbefall auf. Die Elektrounterverteilung ist ohne FI-Schalter ausgeführt. Allgemeiner Renovierungsbedarf besteht.
Energetischer Bautenzustand	Ein Energieausweis liegt vor, siehe Anlage VI im Gutachten. Die Fenster sind Aluminiumfenster mit Isolierverglasung, dem Baualter entsprechend. Der Wärmeerzeuger stammt gemäß Energieausweis aus dem Jahr 2004, wesentlicher Energieträger ist Erdgas.
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (b.o.G.)	Renovierungsbedarf am Sondereigentum der Wohnung mit Schimmelbildung am Lüfter im Badezimmer siehe Ziffer 4.1 im Gutachten
MARKTWERT Eigentumswohnung Nr. 176, Grundbuch Blatt 3844	220.000 bis 240.000 € ausgewiesen mit 230.000 €
MARKTWERT Tiefgaragenstellplatz Nr. G 144, Grundbuch Blatt 4067	14.500 €
Qualitätsstichtag und Wertermittlungsstichtag	27. März 2025.

Exposee Az.: **842 K 45/24**

Zum Gutachten Nr.: **25-04-24 F/ML**

Gesamteindruck Ostfassade.



Hauseingangsbereich.



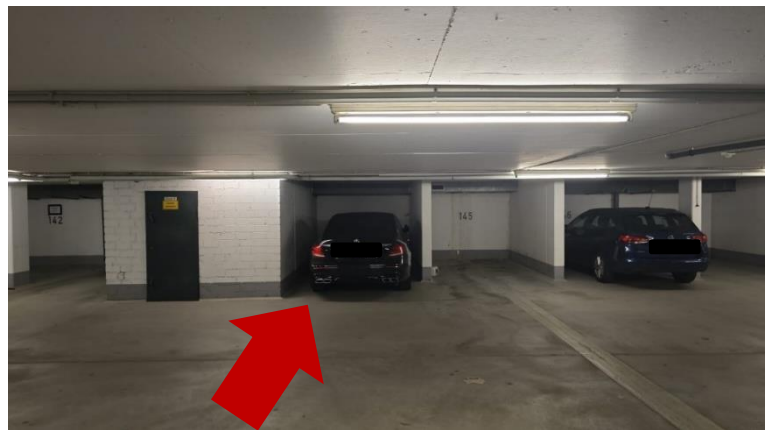
Elektronunterverteilung ohne FI-Schalter.



Ausblick aus der Loggia mit Fernblick.



Der bewertungsgegenständliche Stellplatz Nr. G 144 auf der Parkebene P2 ist markiert.



Hinweis

Hinsichtlich der Angaben wird keine Gewähr für Richtigkeit und Vollständigkeit übernommen. Die zu bewertende Liegenschaft ist im Gutachten 25-04-24 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