

Exposee Az.: 842 K 49/24	Zum Gutachten Nr.: 25-02-18 F/ML						
Bewertungsgegenstand	<p><u>Sondereigentum Nr. 40</u> 4-Zimmer Wohnung mit Küche, Flur, Tageslicht-Badezimmer, separatem WC innen liegend, Essdiele sowie einer Loggia zur Südseite im 2. Obergeschoss, zzgl. Kellerabstellraum und Sondernutzungsrecht am Pkw-Außenstellplatz Nr. S 21.</p> <p>- Ein Zutritt zum Sondereigentum wurde nicht erwirkt. -</p>						
Lage	<p>Glaserstraße 20 in 60599 Frankfurt am Main, Stadtteil Oberrad.</p> <p>Die Wohnungseigentümergeinschaft setzt sich aus den Hausnummern 14 und 20 zusammen, mit insgesamt 43 Wohneinheiten, sowie Außenstellplätzen.</p>						
Grundbuchbezeichnung	<p>Amtsgericht Frankfurt am Main, Grundbuch von FFM Bezirk Oberrad, Blatt 7359, Gemarkung Oberrad, Flur 44, Flurstücke 21/2, 21/6, 21/7, 21/9.</p>						
Grundstücksgröße gemäß Grundbucheintragung und Miteigentumsanteil	<table> <tr> <td>Flurstück 21/2:</td> <td>426 m²</td> </tr> <tr> <td>Flurstück 21/6, 21/7, 21/9:</td> <td>2.402 m²</td> </tr> <tr> <td>Wohnung Nr. 40:</td> <td>276 / 10.000</td> </tr> </table>	Flurstück 21/2:	426 m ²	Flurstück 21/6, 21/7, 21/9:	2.402 m ²	Wohnung Nr. 40:	276 / 10.000
Flurstück 21/2:	426 m ²						
Flurstück 21/6, 21/7, 21/9:	2.402 m ²						
Wohnung Nr. 40:	276 / 10.000						
Zwangsverwaltung	<p>Ein Zwangsverwalter wurde nicht bestellt.</p>						
Zulässige Nutzung	<p>Wohnnutzung / Eigentumswohnung</p>						
Baujahr	<p>1970 gemäß Energieausweis.</p>						
Mietstatus	<p>Die Eigentumswohnung wird gemäß Beschluss des Amtsgerichts seitens der Eigentümer bewohnt. Das Klingelschild der Liegenschaft weist ebenfalls den Namen der Eigentümer auf.</p> <p>Ein Mietverhältnis ist nicht bekannt.</p>						
Pkw-Stellplatz	<p>Die Liegenschaft verfügt Außenstellplätze, von denen zwei als Besucherparkplätze ausgeführt sind.</p> <p>Die Wohnung Nr. 40 weist ein Sondernutzungsrecht für Außenstellplatz Nr. S 21 auf.</p>						
Wohnfläche	<p>Ca. 79,5 m², siehe Ziffer 2.15.3 im Gutachten.</p>						

<p>Bautenzustand</p>	<p><u>Gemeinschaftseigentum</u> Augenscheinlich gepflegter, dem Baualter entsprechend einfacher Bautenzustand. Die Außenanlagen sind ebenfalls gepflegt. Die Fassadenverkleidung mit Faserzementplatten sind vermutlich asbesthaltig aufgrund der Baualtersklasse.</p> <p><u>Sondereigentum</u> Ein Zutritt zur Wohnung konnte nicht erwirkt werden. Der Bautenzustand im Innenbereich ist nicht bekannt.</p> <p>Nach mündlicher Auskunft des Eigentümers/Schuldners sei die Wohnung mit Schimmel und Asbest belastet.</p>
<p>Energetischer Bautenzustand</p>	<p>Der energetische Bautenzustand des Gebäudes entspricht augenscheinlich dem ursprünglichen Baujahr. Die Fassade weist keine energetische Ertüchtigung auf. Die Fenster sind alte Kunststofffenster mit Isolierverglasung.</p> <p>Gemäß Energieausweis weist der Energieerzeuger ein Baualter von ca. 31 Jahren auf. Beheizt wird mit Gas gemäß Energieausweis.</p> <p>Der Energieausweis ist dem Gutachten in der Anlage V beigelegt.</p>
<p>Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (b.o.G.)</p>	<p>Sicherheitsabschlag für unbekanntem Bautenzustand im Innenbereich des Sondereigentums. Eine Innenbegehung vom Sondereigentum konnte nicht erwirkt werden: Der Marktwert kann ohne Kenntnis der Ausstattung und des Bautenzustandes nur überschlägig ermittelt werden.</p> <p>Sondernutzungsrecht Pkw-Außenstellplatz</p>
<p>MARKTWERT EIGENTUMSWOHNUNG NR. 40</p>	<p>260.000 bis 290.000 €, ausgewiesen mit 275.000 €</p>
<p>Qualitätsstichtag und Wertermittlungsstichtag</p>	<p>10. Januar 2025.</p>

Exposee Az.: 842 K 49/24

Zum Gutachten Nr.: 25-02-18 F/ML

Gesamteindruck Glaserstraße 20. Blick auf die Nordfassade und das Sondernutzungsrecht am Außenstellplatz Nr. S21. Die Lage der Eigentumswohnung und des Sondernutzungsrechts sind jeweils markiert.



Treppenhaus



Hinweis

Hinsichtlich der Angaben wird keine Gewähr für Richtigkeit und Vollständigkeit übernommen. Die zu bewertende Liegenschaft ist im Gutachten 25-02-18 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