

Exposee Az.: 844 K 17/24	Zum Gutachten Nr.: 24-08-20 F/ML						
Bewertungsgegenstand gemäß Aufteilungsplan	<p><u>Sondereigentum Nr. 266</u> Vier-Zimmer Wohnung mit Küche innen liegendem Badezimmer, Diele und jeweils einer Loggia zur Nordwest- und Südostseite im 2. Obergeschoss nebst Kellerabstellraum.</p> <p><u>Sondereigentum an dem Tiefgaragenstellplatz Nr. 919, Ebene P2</u></p>						
Lage	<p>Wohnanlage „Sonnenring“ in der Mailänder Straße 3 - 23 in 60598 Frankfurt am Main Sachsenhausen. Die Wohnanlage hat ein Hallenbad im Gemeinschaftseigentum.</p> <p>Die zu bewertende Eigentumswohnung liegt in der Hausnummer Mailänder Straße 21 im 2. Obergeschoss.</p>						
Grundbuchbezeichnung	Amtsgericht Frankfurt am Main, Grundbuch von Frankfurt Bezirk 32, Blatt 6945 (ETW), Blatt 7598 (TG-Stellplatz), Gemarkung 1, Flur 557, Flurstück 283/18						
Grundstücksgröße gemäß Grundbucheintragung und Miteigentumsanteil	<table> <tr> <td>Flurstück 283/18:</td> <td>23.335 m²</td> </tr> <tr> <td>Wohnung Nr. 266:</td> <td>313,91 / 100.000</td> </tr> <tr> <td>Tiefgaragenstellplatz Nr. 919:</td> <td>6,15 / 100.000</td> </tr> </table>	Flurstück 283/18:	23.335 m ²	Wohnung Nr. 266:	313,91 / 100.000	Tiefgaragenstellplatz Nr. 919:	6,15 / 100.000
Flurstück 283/18:	23.335 m ²						
Wohnung Nr. 266:	313,91 / 100.000						
Tiefgaragenstellplatz Nr. 919:	6,15 / 100.000						
Zwangsverwaltung	Ein Zwangsverwalter ist bestellt.						
Zulässige Nutzung	Wohnnutzung / Eigentumswohnung und Tiefgaragenstellplatz						
Baujahr	Ca. 1975 nach Energieausweis und 1977 nach Gutachterausschuss (Auszug aus der Kaufpreissammlung), sowie Auskunft der Hausverwaltung vom 12.08.2024.						
Mietstatus	Vermietet.						
Pkw-Stellplatz	Bewertungsgegenstand neben der Eigentumswohnung ist das Sondereigentum an dem Tiefgaragenstellplatz Nr. 919.						
Wohnfläche	Ca. 96,8 m ² , siehe Ziffer 2.15.2 im Gutachten.						
Bautenzustand	<p><u>Gemeinschaftseigentum</u> Augenscheinlich gepflegter Bautenzustand und gepflegte Außenanlagen. Jedoch sind nach Mitteilung von der Hausverwaltung umfangreiche Maßnahmen in den nächsten zwei Jahren im Bereich von ca. 1.500.000 € geplant. Nach mündlicher Auskunft vom Hausmeister sind Stranganierungen, Austausch der Wassersteigleitungen, geplant. Die Maßnahmen sollen ab Oktober 2024 beginnen.</p> <p><u>Sondereigentum</u> Die Wohnung weist umfangreichen Renovierungsbedarf auf. Der Holzparkettboden ist stark abgenutzt, die Fenster sind veraltet, die Elektrounterverteilung ist veraltet, u. a. Siehe Protokoll vom Ortstermin unter Ziffer 2.12 und Fotodokumentation unter Anlage III im Gutachten. Das innen liegende Badezimmer wurde mal modernisiert.</p>						

<p>Energetischer Bautenzustand</p>	<p>Ein Energieausweis liegt vor, siehe Anlage V im Gutachten. Die Fenster sind alte Holzfenster mit Isolierverglasung, dem Baualter entsprechend. Die Elektrounterverteilung ist alt und ohne FI-Schalter ausgeführt.</p>
<p>Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (b.o.G.)</p>	<p>Gemäß schriftlicher Auskunft der Hausverwaltung vom 12.08.2024 sind umfangreiche Sanierungsmaßnahmen am Gemeinschaftseigentum in den nächsten zwei Jahren im Bereich von ca. 1.500.000 € geplant. Zukünftige Sonderumlagen sind nicht auszuschließen.</p> <p>Das Sondereigentum weist überdurchschnittlichen Renovierungsbedarf auf, siehe Ziffer 4.1 im Gutachten und Fotodokumentation in der Anlage III zum Gutachten.</p>
<p>MARKTWERT EIGENTUMSWOHNUNG Nr. 266 - Grundbuchblatt 6945</p>	<p>351.000 bis 390.000 € ausgewiesen mit 371.000 €</p>
<p>MARKTWERT TIEF- GARAGENSTELLPLATZ Nr. 919 - Grundbuchblatt 7598</p>	<p>15.000 bis 25.000 € ausgewiesen mit 20.000 €</p>
<p>Qualitätsstichtag und Wertermittlungsstichtag</p>	<p>21. Juli 2024.</p>



Exposee Az.: 844 K 17/24

Zum Gutachten Nr.: 24-08-20 F/ML

Die zu bewertende Wohnung Nr. 266 im 2. Obergeschoss ist markiert. Blick zum Haus-
eingang Nr. 21



Zu bewertender PKW- Stellplatz 919 auf Ebene P2 ungefähr zwischen Haus Nr. 21 und Nr. 23.

Der Fahrstuhl fährt auch bis zur Ebene P2.

Stellplatz Nr. 919 links vom VW-Bus mit Autorädern parkiert.



Hinweis

Hinsichtlich der Angaben wird keine Gewähr für Richtigkeit und Vollständigkeit übernommen. Die zu bewertende Liegenschaft ist im Gutachten 24-08-20 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.