

Exposee Az.: 844 K 20/23	Zum Gutachten Nr.: 23-10-25 F/ML
Bewertungsgegenstand gemäß Teilungserklärung	<p><u>Sondereigentum Nr. 4</u></p> <p>Eigentumswohnung im Erdgeschoss, bestehend aus zwei Zimmern, einem offenem Wohn- und Essbereich mit Zugang zu einer Terrasse, Diele, WC, Bad, Küche und einer Abstellkammer zzgl. eines Kellerraums und alleinigem Nutzungsrecht an der Gartenfläche Nr. 4.</p> <p>- Ein Zutritt zum Bewertungsobjekt wurde nicht erwirkt -</p>
Lage	<p>Walter-Leiske-Straße 52 in 60320 Frankfurt am Main, Stadtteil Dornbusch.</p> <p>Die Wohnungseigentümergeinschaft besteht aus der Liegenschaft Walter-Leiske-Straße 52 - 54 mit 29 Wohneinheiten, 25 Tiefgaragenstellplätzen und 4 Pkw-Stellplätzen im Freien gemäß Teilungserklärung.</p>
Grundbuchbezeichnung	Amtsgericht Frankfurt am Main, Grundbuch von Eckenheim, Blatt 6744, Flur 5, Flurstück 274/27
Grundstücksgröße gemäß Grundbucheintragung	1.701 m ²
Miteigentumsanteil	415 / 10.000 gemäß Grundbucheintragung
Zulässige Nutzung	Wohnnutzung / Eigentumswohnung
Baujahr	Ca. 1990 nach Energieausweis.
Mietstatus	Ein Zutritt zum Bewertungsobjekt wurde nicht erwirkt. Die Adresse des Schuldners entspricht der des Bewertungsobjekts. Auf die Mitteilung zum Ortstermin erfolgte keine Reaktion. Der derzeitige Aufenthaltsort des Eigentümers ist nicht bekannt.
Pkw-Stellplatz	<p>Die WEG verfügt über vier PKW-Stellplätze im Freien und eine Tiefgarage mit insgesamt 25 Stellplätze.</p> <p>Dem zu bewertenden Sondereigentum Nr. 4 ist kein eigener Stellplatz zugewiesen.</p>
Wohnfläche gemäß Planunterlagen	Ca. 78,7 m ² . Die Terrasse ist anteilig zu 50% berücksichtigt.
Energetischer Bautenzustand	Fassaden mit einem Wärmedämmverbundsystem versehen. Der Wärmeerzeuger ist eine Gaszentralheizung neueren Datums mit zwei Warmwasserspeichern, Fabrikat Viessmann. Ein Energieausweis liegt vor, siehe Anlage V des Gutachtens 23-10-25 F/ML.

<p>Bautenzustand</p>	<p><u>Gemeinschaftseigentum</u></p> <p>Die Fassaden sind mit einem WDVS ausgestattet und weisen malermäßigen Renovierungsbedarf auf. Die Holzfenster mit Isolierverglasung sind dem Baualter entsprechend und verfügen über Kunststoffrollläden.</p> <p>Die Außenanlagen befinden sich in einem gepflegten Zustand.</p> <p><u>Sondereigentum</u></p> <p>Siehe Protokoll des Ortstermins unter Ziffer 2.12 des Gutachtens.</p> <p>Auszug aus der E-Mail der Hausverwaltung vom 06.10.2023:</p> <p><i>„Geplante Sanierungsmaßnahmen: Eventuell wird binnen der nächsten zwei Jahre ein Hausanstrich/Neuanstrich vorgenommen. Die Kosten dieser Maßnahme werden jedoch voraussichtlich aus der Instandhaltungsrücklage genommen.“</i></p> <p>- Ein Zutritt zum Sondereigentum wurde nicht erwirkt -</p>
<p>Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (b.o.G.)</p>	<p>Sicherheitsabschlag für unbekanntem Bautenzustand im Innenbereich des Sondereigentums/Wohnung: rund 8.000 €</p>
<p>Marktwert</p>	<p>- Grundbuch Blatt 6744 -</p> <p>350.000 bis 400.000 €, ausgewiesen mit 390.000 €</p>
<p>Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag</p>	<p>12. Oktober 2023 - Zeitpunkt des Ortstermins.</p>

Exposee Az.: 844 K 20/23

Zum Gutachten Nr.: 23-10-25 F/ML

Gesamteindruck. Westfassade, die Wohnung Nr. 4 liegt im Erdgeschoss. Vor der Terrasse zur Westseite besteht ein Sondernutzungsrecht an einer Gartenfläche.



Sondernutzungsrecht an der zur Terrasse angrenzenden Gartenfläche.



Hinweis

Hinsichtlich der Angaben wird keine Gewähr für Richtigkeit und Vollständigkeit übernommen. Die zu bewertende Liegenschaft ist im Gutachten 23-10-25 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