

Exposee Az.: 844 K 28/24	Zum Gutachten Nr.: 25-01-14 F/ML	
Bewertungsgegenstand gemäß Aufteilungsplan	<u>Sondereigentum Nr. 125</u> 1-Zimmer Wohnung mit Kochnische, Badezimmer und Flur, zzgl. Kellerabstellraum .	
Lage	Offenbacher Landstraße 463 in 60599 Frankfurt am Main, Stadtteil Oberrad. Die zu bewertende Wohnung liegt nach Teilungserklärung im 1.Obergeschoss von Trakt II (Haus Nr. 463). Die Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) setzt sich aus den Hausnummern Offenbacher Landstraße 461-469 zusammen.	
Grundbuchbezeichnung	Amtsgericht Frankfurt am Main, Grundbuch von Oberrad, Blatt 3303, Gemarkung Oberrad, Flur 31, Flurstück 119/3	
Grundstücksgröße gemäß Grundbucheintragung und Miteigentumsanteil	Flurstück 119/3	4.249 m ²
	Wohnung Nr. 30:	5,812 / 1.000
Baujahr	Ca. 1970 gemäß Energieausweis.	
Mietstatus	Vermietet, siehe Ausführungen unter Ziffer 2.5 im Gutachten.	
Pkw-Stellplatz	Ein Pkw-Stellplatz ist der Wohnung nicht zugeordnet.	
Wohnfläche	Circa 32,5 m ² gemäß Teilungserklärung und Aufteilungsplan.	
Bautenzustand	<u>Gemeinschaftseigentum</u> Allgemein macht der Bautenzustand einen überalterten Eindruck. Die Balkone des angrenzenden Wohnhauses, welches Teil der WEG ist, weisen Sanierungsbedarf auf. Am Vordach der Hausnr. 463 liegen Feuchtigkeitsschäden vor. Aktuell sind keine Sonderumlagen gem. der vorliegenden Eigentümerversammlung beschlossen. <u>Sondereigentum</u> Das Sondereigentum Nr.125 befindet sich in einem renovierungs- und modernisierungsbedürftigen Zustand. Die Sanitärobjekte sind veraltet. Heizungsleitungen sind auf Putz verlegt. Im Bereich der Einbauwanne liegt eine Bauteilöffnung vor.	
Energetischer Bautenzustand	Analog zum Bautenzustand veraltet. Die Fenster der Wohnung sind alte doppelt-einfachverglaste Holzfenster, die nicht mehr den heutigen energetischen Ansprüchen entsprechen.	
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (b.o.G.)	Kostenansatz für überdurchschnittlichen Instandsetzungsbedarf: Ca. ./ 15.000 €	
MARKTWERT des Sondereigentums Wohnung Nr. 125	90.000 bis 110.000 € ausgewiesen mit 102.000 €	
Qualitätsstichtag und Wertermittlungsstichtag	19. Dezember 2024.	

Exposee Az.: **844 K 28/24**

Zum Gutachten Nr.: **25-01-14 F/ML**

Ostfassade Offenbacher
Landstraße 463. Die Lage
des Bewertungsobjektes ist
markiert.



Hauseingangsbereich
Westseite.



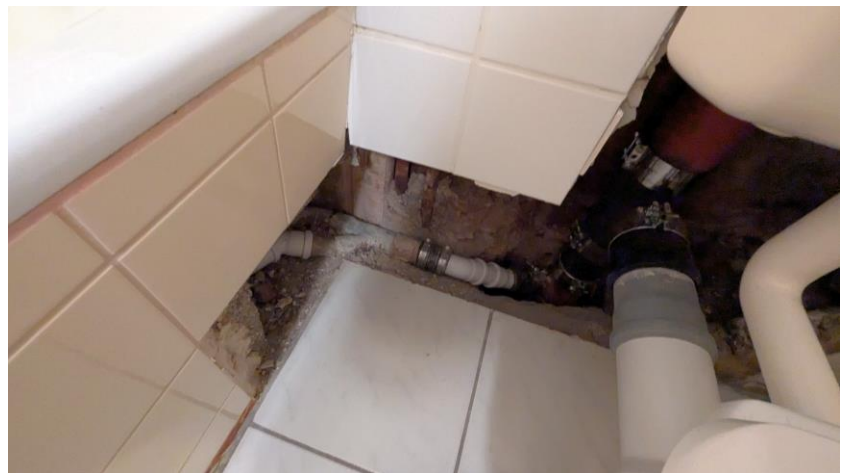
Kochnische mit einfacher
Ausstattung, Bodenbelag
Flexplatten vermutlich
asbesthaltig.



Alte Holzfenster mit
doppelter Einfachverglasung.



Bauteilöffnung unterhalb der
Einbauwanne.



Hinweis

Hinsichtlich der Angaben wird keine Gewähr für Richtigkeit und Vollständigkeit übernommen. Die zu bewertende Liegenschaft ist im Gutachten 25-01-14 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.