Exposee Az.: **844 K 31/25**	Zum Gutachten Nr.: **26-02-19 F/WS**
Bewertungsgegenstand gemäß Teilungserklärung und Aufteilungsplan	Sondereigentum Nr. 1 2-Zimmer Wohnung mit Flur, Küche, innen liegendem WC, Badezimmer, Loggia und Abstellraum im Erdgeschoss, zzgl. Kellerabstellraum. **Ein Zugang zum Sondereigentum Eigentumswohnung konnte nicht erwirkt werden.**
Lage	Landauer Straße 3, in 65934 Frankfurt am Main, Stadtteil Nied. Die Wohngemeinschaft Landauer Straße 3-7 und 9-13 ist durch Untergemeinschaften aufgeteilt. Das Bewertungsobjekt befindet sich im Gebäude Landauer Straße 3.
Grundbuchbezeichnungen	Amtsgericht Frankfurt am Main, Grundbuch von Frankfurt Bezirk Nied, Blatt 6598, Gemarkung Nied, Flur 31, Flurstück 2356/11 & 2356/12
Grundstücksgröße gemäß Grundbucheintragung und Miteigentumsanteile	Flurstück 2356/11: 3.083 m² Flurstück 2356/12: 2.050 m² Wohnung Nr. 1: 16,92 / 1.000
Zwangsverwaltung	Ein Zwangsverwalter wurde nicht bestellt.
Zulässige Nutzung	Wohnnutzung / Eigentumswohnung.
Baujahr	Ca. 1965 nach Gutachterausschuss.
Mietstatus	Augenscheinlich vermietet.
Pkw-Stellplatz	Die zu bewertende Eigentumswohnung weist kein Sondernutzungsrecht an einem Pkw-Stellplatz auf nach Auskunft der Hausverwaltung.
Wohnfläche	Ca. 61 m², siehe auch Ziffer **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.** im Gutachten. Die Loggia zur Westseite ist anteilig zu 50% berücksichtigt. **Ein Zugang zum Sondereigentum Eigentumswohnung konnte nicht erwirkt werden.**
Bautenzustand	Das Gemeinschaftseigentum weist an der Fassade und den Loggien Feuchtigkeitsschäden und Veralgungen auf. Das Treppenhaus ist komplett renovierungsbedürftig.

Erich Finder, Dipl.-Ing.
Architekt
Martin-May-Straße 7
D-60594 Frankfurt am Main

Fon 49. (0) 69.60607774
Fax 49. (0) 69.60607775
info@finder-frankfurt.de
www.finder-frankfurt.de

Energetischer Bautenzustand	Ein Energieausweis liegt dem Unterzeichner des Gutachtens nicht vor. Die Wärmerzeugung erfolgt über Fernwärme. Die Fenster der Wohnung sind augenscheinlich älteren Baujahres.
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (b. o. G.)	Sicherheitsabschlag aufgrund des unbekannten Bautenzustandes der Eigentumswohnung: ./. 15.000 €
MARKTWERT	181.000 bis 201.000 € **ausgewiesen mit 191.000 €**
Qualitätsstichtag und Wertermittlungsstichtag	30. Januar 2026

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten:

Dieses Gutachten ist nur für den Auftraggeber und nur für den angegebenen Zweck bestimmt (Ermittlung des Marktwertes im Rahmen einer Zwangsversteigerungssache). Eine sonstige anderweitige Vervielfältigung oder Verwertung (z.B. zu Beleihungszwecken) durch Dritte ist ohne schriftliche Zustimmung des Verfassers des Gutachtens nicht gestattet.

Erich Finder, Dipl.-Ing.
Architekt
Martin-May-Straße 7
D-60594 Frankfurt am Main

Fon 49. (0) 69.60607774
Fax 49. (0) 69.60607775
info@finder-frankfurt.de
www.finder-frankfurt.de

Exposee Az.: **844 K 31/25**	Zum Gutachten Nr.: **26-02-19 F/WS**
Ostfassade. Die Lage des Bewertungsobjektes ist markiert. Hinweis Mit Zementfaserplatten verkleidet, vermutlich asbesthaltig. In Teilbereichen ist Algenbildung sichtbar. Loggien sind mit Welleternitplatten verkleidet, ebenfalls vermutlich asbesthaltig.	
Loggia mit Welleternit verkleidet, in Teilbereichen Veralgungen und Abplatzungen sichtbar.	
Hinweis	Hinsichtlich der Angaben wird keine Gewähr für Richtigkeit und Vollständigkeit übernommen. Die zu bewertende Liegenschaft ist im Gutachten 26-02-19 F/WS 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

Erich Finder, Dipl.-Ing.
Architekt
Martin-May-Straße 7
D-60594 Frankfurt am Main

Fon 49. (0) 69.60607774
Fax 49. (0) 69.60607775
info@finder-frankfurt.de
www.finder-frankfurt.de