

Exposee Az.: 844 K 35/24	Zum Gutachten Nr.: 24-12-30 F/Z
Bewertungsgegenstand gemäß Aufteilungsplan	<u>Sondereigentum Nr. 30</u> 2-Zimmer-Wohnung mit Küche, Flur, innen liegendem Badezimmer und Loggia im 1. Obergeschoss.
Lage	Robert-Dißmann-Straße 4 in 65936 Frankfurt am Main, Stadtteil Sossenheim. Die zu bewertende Wohnung liegt im 1.Obergeschoss Mitte von Haus Nr. 4. Die Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) setzt sich aus der Robert-Dißmann-Straße 2 bis 10 zusammen.
Grundbuchbezeichnung	Amtsgericht Frankfurt am Main, Grundbuch von Sossenheim, Blatt 5190, Gemarkung Sossenheim, Flur 15, Flurstück 39/82
Grundstücksgröße gemäß Grundbucheintragung und Miteigentumsanteil	Flurstück 39/82 11.838 m ² Wohnung Nr. 30: 47,53 / 10.000
Baujahr	Die Geschosswohnungsbauten wurden laut Energieausweis 1973 erbaut. In der Kaufpreissammlung des Gutachter-ausschusses wird das Baujahr mit 1975 geführt.
Mietstatus	Vermietet, siehe Ausführungen unter Ziffer 2.5 im Gutachten.
Pkw-Stellplatz	Ein Pkw-Stellplatz ist der Wohnung nicht zugeordnet.
Wohnfläche	Circa 57 m ² gemäß Teilungserklärung und Aufteilungsplan.
Bautenzustand	<u>Gemeinschaftseigentum</u> Allgemein weist der Bautenzustand einen ungepflegten Zustand auf. Beim Betreten des Gebäudes finden sich einige Gebrauchsspuren, teilweise auch Spuren von Vandalismus. <u>Sondereigentum</u> Das Sondereigentum Nr. 30 befindet sich in einem sehr ungepflegten und abgewohnten Zustand. Es besteht kompletter Renovierungs- und teilweise auch Instandsetzungsbedarf. Die gesamte Wohnung ist in einem äußerst ungepflegten Zustand und weist kompletten und überdurchschnittlichen Renovierungsbedarf auf. Das innen liegende Badezimmer zeigt Versporung / Schimmelbildung im Wand- und Deckenbereich. Nach Auskunft des Mieters auch bedingt durch einen Wasserschaden in der darüberliegenden Wohnung. Die gesamten Sanitärobjekte müssen ausgetauscht werden. Die starke Schimmelbelastung im Badezimmer ist gesundheitsschädlich und muss fachgerecht entfernt werden. Gegebenenfalls muss der Innenputz entfernt werden. Es besteht dringender Handlungsbedarf, siehe Fotodokumentation unter Anlage III des Gutachtens 24-12-30 F/Z.

Energetischer Bauzustand	Die Fenster in der Wohnung sind veraltet und modernisierungsbedürftig. Das Baujahr des Wärmeerzeugers ist im Energieausweis mit 2010 angegeben. Die Heizkörper sind soweit einsehbar Plattenheizkörper mit Wärmemengenzählern.
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (b.o.G.)	Sicherheitsabschlag für überdurchschnittlichen Renovierungs- und teilweise Instandsetzungsbedarf: rund 21.000 €
MARKTWERT des Sondereigentums Wohnung Nr. 30	100.000 bis 120.000 € ausgewiesen mit 108.000 €
Qualitätsstichtag und Wertermittlungsstichtag	20. Dezember 2024.



Exposee Az.: **844 K 35/24**Zum Gutachten Nr.: **24-12-30 F/Z**

Gesamteindruck der
Wohnanlage mit Blick auf die
Nordfassade.



Außen liegende
Briefkastenanlage.
Hauseingangsbereich
ungepflegt und verschmutzt.



Starke Schimmelbildung /
Schwarzverfärbungen im
Wand- und Deckenbereich,
die gesundheitsschädlich
sind.

Es besteht dringender
Handlungsbedarf



Wie vor.



Sämtliche Sanitäröbekte im Badezimmer sind stark verschmutzt und auszutauschen.



Hinweis

Hinsichtlich der Angaben wird keine Gewähr für Richtigkeit und Vollständigkeit übernommen. Die zu bewertende Liegenschaft ist im Gutachten 24-12-30 F/Z 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.