

Exposee Az.: 845 K 2/25	Zum Gutachten Nr.: 25-04-04 F/ML
Bewertungsgegenstand	<u>Sondereigentum Nr. 21</u> Drei-Zimmer-Wohnung mit Küche, Diele, Bad, separatem WC, Balkon und Abstellkammer zzgl. Abstellraum im Kellergeschoss. Zzgl. Sondernutzungsrecht an dem Außenstellplatz Nr. A 11.
Lage	Walter-Leiske-Straße 4 - 10 in 60320 Frankfurt am Main Dornbusch. Die zu bewertende Eigentumswohnung liegt in der Hausnummer Walter-Leiske-Straße Nr. 8 im 2. Obergeschoss links. Die Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) besteht aus den Hausnummern Walter-Leiske-Straße 4-10.
Grundbuchbezeichnung	Amtsgericht Frankfurt am Main, Grundbuch von Eckenheim, Blatt 5801, Gemarkung 46, Flur 5, Flurstück/e 274/30 und 274/31
Grundstücksgröße gemäß Grundbucheintragung und Miteigentumsanteil (MEA)	Flurstück 274/30 + 274/31: 3.040 m ² MEA Wohnung Nr. 21 3.431,6 / 100.000
Zwangsverwaltung	Ein Zwangsverwalter wurde nicht bestellt.
Zulässige Nutzung	Wohnnutzung / Eigentumswohnung.
Baujahr	Ca. 1986 nach Energieausweis.
Mietstatus	Der Mietstatus ist dem Unterzeichner abschließend nicht bekannt. Vermutlich wird die zu bewertende Wohnung durch den Eigentümer eigengenutzt. Die Meldeadresse im Beschluss des Amtsgerichts sowie das Klingelschild stimmen mit der des Bewertungsobjekts überein.
Pkw-Stellplatz	Gemäß Grundbucheintragung weist das Bewertungsobjekt ein Sondernutzungsrecht an dem PKW-Außenstellplatz Nr. A11 auf.
Wohnfläche	Ca. 84,3 m ² , siehe Ziffer 2.15.2 im Gutachten.
Bautenzustand	<u>Gemeinschaftseigentum</u> Augenscheinlich gepflegter Bautenzustand und gepflegte Außenanlagen. Gemäß der Protokolle der Eigentümerversammlung vom 15.05.2023 und 01.07.2024 sind keine umfangreichen Sanierungsmaßnahmen am Gemeinschaftseigentum geplant, für die Sonderumlagen notwendig werden. <u>Sondereigentum</u> Ein Zutritt zum Bewertungsobjekt konnte nicht erwirkt werden. Der Bautenzustand und die Ausstattung im Innenbereich sind nicht bekannt.

Energetischer Bautenzustand	Ein Zutritt zum Bewertungsobjekt konnte nicht erwirkt werden. Der Bautenzustand und die Ausstattung im Innenbereich sind nicht bekannt. Ein Energieausweis ist dem Gutachten als Anlage beigelegt.
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (b.o.G.)	> Sicherheitsabschlag aufgrund unbekannten Bautenzustandes: ./ 13.000 € > Sondernutzungsrecht an dem PKW-Außenstellplatz A11: + 16.000 €
MARKTWERT der Wohnung Nr. 21 inkl. Sondernutzungsrecht am Pkw-Außenstellplatz A11	400.000 bis 440.000 € ausgewiesen mit 418.000 €
Qualitätsstichtag und Wertermittlungsstichtag	20. März 2025.

Exposee Az.: **845 K 2/25**

Zum Gutachten Nr.: **25-03-31 F/ML**

Gesamteindruck Südseite
Walter-Leiske-Straße 4-10.



Stichweg zur Südseite zu den
Hauseingängen. Blick Richtung
Westen.



Hauseingangsbereich. Keine
barrierefreie Erschließung.



Hauseingangsbereich innen,
beispielhaft.



Außenstellplätze zur Nordseite.
Eigentumswohnung Nr. 21 weist
gemäß Grundbucheintragung
ein Sondernutzungsrecht am
Stellplatz Nr. A18 auf.



Hinweis

Hinsichtlich der Angaben wird keine Gewähr für Richtigkeit und Vollständigkeit übernommen. Die zu bewertende Liegenschaft ist im Gutachten 25-04-04 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