

|                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|-----------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Exposee Az.: <b>845 K 8/23</b>                                  | Zum Gutachten Nr.: <b>23-10-09 F/ML</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Bewertungsgegenstand gemäß Teilungserklärung und Planunterlagen | <p><u>Sondereigentum Nr. 144</u></p> <p>Eigentumswohnung im Erdgeschoss bestehend aus Garderobe, zwei Dielen, vier Kinderzimmern, einem Elternzimmer, einem Koch-/ Essbereich, einem Hausarbeitszimmer, einem Wohnbereich, zwei Badezimmern und zwei Loggien, zzgl. eines Kellerraums.</p> <p><b>- Ein Zutritt zum Bewertungsobjekt wurde nicht erwirkt. -</b></p> |
| Lage                                                            | <p>Toni-Sender-Straße Nr. 12 in 65936 Frankfurt am Main, Stadtteil Sossenheim.</p> <p>Die Wohnungseigentümergeinschaft setzt sich aus der Toni-Sender-Straße 2-14 zusammen, bestehend aus 181 Wohnungen und 3 Gewerbeeinheiten, sowie zwei Garagenanlagen mit 68 PKW-Abstellplätzen gemäß Teilungserklärung.</p>                                                   |
| Grundbuchbezeichnung                                            | Amtsgericht Frankfurt am Main Abt. Höchst, Grundbuch von Sossenheim, Blatt 5044, Flur 15, Flurstück 39/80                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Grundstücksgröße gemäß Grundbucheintragung                      | 12.321 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Miteigentumsanteil                                              | 102,18 / 10.000 gemäß Grundbucheintragung                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Zulässige Nutzung                                               | Wohnnutzung / Eigentumswohnung                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Baujahr                                                         | Ca. 1974 nach Energieausweis.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Mietstatus                                                      | Unbekannt, ein Zutritt zum Bewertungsobjekt wurde nicht erwirkt. Nach Auskunft des Hausmeisters würde es seit März 2023 den Anschein machen, als ob die Wohnung nicht mehr bewohnt sei.                                                                                                                                                                            |
| Pkw-Stellplatz                                                  | Nach Auskunft der Hausverwaltung vom 10.07.2023 besteht kein Sondernutzungsrecht an einem PKW-Stellplatz.                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Wohnfläche                                                      | Ca. 145,9 m <sup>2</sup> gemäß Planunterlagen und Teilungserklärung. Ein örtliches Aufmaß war nicht möglich.                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Energetischer Bautenzustand                                     | Eine energetische Sanierung der Fassaden hat bisher nicht stattgefunden. Der Energieausweis liegt vor, siehe Anlage VI des Gutachtens. Das Baujahr der Übergabestation (Fernwärme) ist gemäß Energieausweis 2018.                                                                                                                                                  |

|                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|-----------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Bautenzustand</p>                                            | <p><u>Gemeinschaftseigentum</u></p> <p>Die Treppenhäuser sind mit Betonplatten verkleidet, die vielfältige Schäden aufweisen. An den Balkonen zur Südseite des Hauses Nr. 12 sind vielfältige Schäden sichtbar. Die zur Südseite liegende Grünanlage ist ungepflegt.</p> <p>Nach mündlicher Auskunft des Hausmeisters würden vielfältige Wasserleitungsschäden eintreten.</p> <p><u>Sondereigentum</u></p> <p>Ein Zutritt zum Bewertungsobjekt wurde nicht erwirkt. Der Bautenzustand im Innenbereich ist nicht bekannt. Ein Rollladen ist augenscheinlich nach Außenbegehung defekt.</p> |
| <p>Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (b.o.G.)</p> | <p>Sicherheitsabschlag für unbekanntem Bautenzustand im Innenbereich vom Sondereigentum: 22.000 €.</p> <p>Zukünftig sind Sonderumlagen zu erwarten.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <p><b>Marktwert der Wohnung Nr. 144</b></p>                     | <p>240.000 bis 280.000 €<br/><b>ausgewiesen mit 260.000 €</b></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <p>Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag</p>                   | <p>15. September 2023 - Zeitpunkt des Ortstermins.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |



Exposee Az.: 845 K 8/23

Zum Gutachten Nr.: 23-10-09 F/ML

Südostfassade der Toni-Sender-Straße 12. Die Lage der zu bewertenden Wohnung nach Teilungserklärung ist markiert.



Gesamteindruck der Fassaden.



Hinweis

Hinsichtlich der Angaben wird keine Gewähr für Richtigkeit und Vollständigkeit übernommen. Die zu bewertende Liegenschaft ist im Gutachten 23-10-09 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