

| | |
|--|---|
| Exposee Az.: 845 K 11/25 | Zum Gutachten Nr.: 25-09-26 F/ML |
| Bewertungsgegenstand gemäß Teilungserklärung und Aufteilungsplan | <u>Sondereigentum Nr. 18</u> Drei-Zimmer-Wohnung mit Küche, Flur, Tageslichtbad, Loggia und Abstellkammer zzgl. Abstellraum im Kellergeschoss und Abstellfläche im Dachgeschoss, sowie Sondernutzungsrecht an Pkw-Stellplatz Nr. 58. |
| Lage | Die zu bewertende Eigentumswohnung Nr. 18 befindet sich im Gebäude Bielefelder Straße 5 in 65931 Frankfurt am Main – Zeilsheim. Die Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) besteht aus den Untergemeinschaften Hausnummern: Bielefelder Straße 1-5, Bielefelder Straße 7-13, Bielefelder Straße 17-19 mit insgesamt 52 Wohneinheiten und 20 Pkw-Außenstellplätzen. |
| Grundbuchbezeichnungen | Amtsgericht Frankfurt am Main – Außenstelle Höchst, Grundbuch von Zeilsheim, Blatt 3758, Gemarkung Zeilsheim, Flur 7, Flurstück 39/89, 39/91, 39/93 |
| Grundstücksgröße gemäß Grundbucheintragung und Miteigentumsanteile | Flurstücke 39/89, 39/91, 39/93: 9.670 m ² Sondereigentum Wohnung Nr.163 21,09 / 1.000 |
| Zwangsverwaltung | Ein Zwangsverwalter wurde nicht bestellt. |
| Zulässige Nutzung | Wohnnutzung / Eigentumswohnung. |
| Baujahr | Ca. 1958 nach Energieausweis. |
| Mietstatus | Vermietet. |
| Pkw-Stellplatz | Die zu bewertende Eigentumswohnung verfügt über ein Sondernutzungsrecht an Pkw-Stellplatz Nr. 58. |
| Wohnfläche | Ca. 67 m ² |
| Bautenzustand | <u>Gemeinschaftseigentum</u> Gepflegter, ansprechender Außenbereich mit altem Baumbestand. Das Treppenhaus ist gepflegt. <u>Sondereigentum</u> Einfacher, gepflegter Bautenzustand. Das Badezimmer ist nicht modernisiert. Die Elektroverteilung ist mit einem FI-Schalter ausgestattet. |

| | |
|--|---|
| Energetischer Bautenzustand | Die Fassaden sind als Strukturputzfassaden ausgeführt, ohne energetische Ertüchtigung, beispielsweise mittels Wärmedämmverbundsystem (WDVS). Das Baujahr des Wärmeerzeugers ist im Energieausweis mit 1990 angegeben. |
| MARKTWERT | rund 228.000 € bis 252.000 € ausgewiesen mit 235.000 € |
| Qualitätsstichtag Wertermittlungsstichtag | und 31. Juli 2025 |



Exposee Az.: 845 K 11/25

Zum Gutachten Nr.: 25-09-26 F/ML

Gesamteindruck Westfassade
der Wohnanlage.



Badezimmer zur Ostseite mit
einfacher Ausstattung im Stil
der 1970er Jahre.



Gastherme älteren Baujahres
im vorgenannten Badezimmer.



Sondernutzungsrecht Stellplatz
Nr. 58 ist markiert.



Hinweis

Hinsichtlich der Angaben wird keine Gewähr für Richtigkeit und Vollständigkeit übernommen. Die zu bewertende Liegenschaft ist im Gutachten 25-09-26 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