

Exposee Az.: 845 K 12/25	Zum Gutachten Nr.: 25-09-24 F/ML
Bewertungsgegenstand gemäß Teilungserklärung und Aufteilungsplan	<u>Sondereigentum Nr. 27</u> Drei-Zimmer-Wohnung mit Küche, Flur, Tageslichtbad, Balkon und Abstellkammer zzgl. Abstellraum im Kellergeschoss und Abstellfläche im Dachgeschoss, sowie Sondernutzungsrecht an Pkw-Stellplatz Nr. 61.
Lage	Die zu bewertende Eigentumswohnung Nr. 27 befindet sich im Gebäude Bielefelder Straße 9 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 3767, 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. 61.
Wohnfläche	Ca. 66 m ²
Bautenzustand	<u>Gemeinschaftseigentum</u> Gepflegter, ansprechender Außenbereich mit altem Baumbestand. Das Treppenhaus ist gepflegt. <u>Sondereigentum</u> Einfacher Bautenzustand. Das Badezimmer ist nicht modernisiert. Die Elektrounterverteilung weist keinen FI-Schalter auf. An mehreren Stellen sind Schwarzverfärbungen und Schimmel vorhanden. <u>Es besteht ein hohes Maß an Unvorhergesehenen bei einer Sanierung. Siehe Ziffer 4.1.2 und Fotodokumentation in der Anlage III im Gutachten 25-09-24 ML.</u>

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 216.000 € bis 238.000 € ausgewiesen mit 216.000 €
Qualitätsstichtag Wertermittlungsstichtag	und 31. Juli 2025



Exposee Az.: 845 K 12/25

Zum Gutachten Nr.: 25-09-24 F/ML

Gesamteindruck Westfassade zum Gemeinschaftseigentum Wiese gerichtet. Die Lage der zu bewertenden Wohnung ist ca. markiert.



Badezimmer wurde nicht modernisiert. Einfache Ausstattung im Stil der 1970er



Zimmer mit Anschluss zur westlichen Loggia. Starke Schimmelbildung/ Versporung sichtbar.



Sondernutzungsrecht Stellplatz Nr. 61 ist markiert. PKW ist nicht Bewertungsgegenstand .



Hinweis

Hinsichtlich der Angaben wird keine Gewähr für Richtigkeit und Vollständigkeit übernommen. Die zu bewertende Liegenschaft ist im Gutachten 25-09-24 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