



EXPOSEE 845 K 17/23	Eigentumswohnung (4-Zimmer-Wohnung laut Aufteilungsplan)
Bewertungsgegenstand:	16,937/1.000 Miteigentumsanteil, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit 46 bezeichneten Wohnung im 7. Obergeschoss nebst Kellerraum Nr. 50
Lage:	Hamburger Straße 36-38, 65760 Eschborn
Bundesland:	Hessen
Ort:	Eschborn (Taunus)
Zentrumsfunktion:	Mittelzentrum
Überörtliche Anbindung / Entfernungen:	Ca. 155 km (Luftlinie) nördlich von Stuttgart Ca. 145 km (Luftlinie) südöstlich von Köln Ca. 25 km (Luftlinie) nordöstlich von der Landeshauptstadt Wiesbaden Ca. 13,0 km (Luftlinie) nördlich vom Frankfurter Flughafen Ca. 9 km (Luftlinie) nordwestlich von der Frankfurter Innenstadt
Innerörtliche Lage:	Rd. 1,0 km (Luftlinie) südöstlich vom Bahnhof Eschborn Rd. 1,0 km (Luftlinie) östlich vom Arboretum Main-Taunus Rd. 600 m (Luftlinie) südlich vom Eschborner Zentrum Rd. 500 m (Luftlinie) westlich vom Westerbach Rd. 100 m (Luftlinie) westlich einer oberirdisch verlaufenden S-Bahn-Trasse Rd. 100 m (Luftlinie) nördlich der Landstraße L3005 Straßenlage Hamburger Straße
Lageklassifikation:	Mittlere Wohnlage (laut Immobilienmarktbericht 2023)
Grundstücks-Bezeichnung / Größe:	Gemeinde Eschborn, Gemarkung Eschborn, Flur 5, Flurstück 368/3; 6.400 m ²
Planungsrecht:	Bebauungsplan 041_67 „Süd West III“ vom 29.02.1969
Baulasten:	Keine Eintragungen
Denkmalschutz:	Keine Eintragungen
Altflächenkataster:	Keine Eintragungen
Grundstücks-Bebauung:	Freistehendes, 14-geschossiges Mehrfamilienhaus (Wohnhochhaus) sowie Unterkellerung
Baujahr:	1970 (Schlussabnahme)
Garagen / Stellplätze:	Auf dem Grundstück Hamburger Straße 36-38 befinden sich laut Bauakte zum Stichtag keine Stellplätze. Die in der Bauakte nachgewiesenen, insgesamt 86 PKW-Stellplätze (hiervon 38 Stellplätze als in Fertigaragen und 48 Stellplätze als Außenparkplatz), befinden sich auf den nachträglich abgetrennten Grundstücken Flurstücke 368/4, 368/5, 368/6. Vor Ort sind 15 Stellplätze auf dem Grundstück markiert.
Baubeschreibung des gemeinschaftlichen Eigentums:	Fassade: Außenwände in Mischkonstruktion: massive Seitenwände aus Waschbetonfertigteilen - bzw. Betonfertigteilen mit Wärmedämmung mit Anstrich in hellgrau, verglaste Frontfassaden mit vorgelagerter Balkon-Zone mit massiven Betonbrüstungen und hellgrauem Anstrich; vertikale Betonstützen an den Längsfassaden mit hellbraunem Anstrich Weiße Fenster mit Isolierverglasung Teilweise verglaste Loggien mit Aluminiumprofilen Dach: Flachdächer mit Bitumenbahndeckung mit Kiesschüttung Vordach: Vordach zwischen zwei Baukörper Treppe: Eingangstreppe mit sieben Stufen Ca. 2004: Modernisierung des Aufzugs
Zustand des gemeinschaftlichen Eigentums:	Keller: nicht besichtigt Fassade: in mittlerer Zukunft modernisierungsbedürftig Dach: nicht besichtigt Treppenhaus: Fluchtwegesituation / nur ein Treppenhaus für das Hochhaus Hamburger Straße 36-38



	Haustechnik, Heizungs- und Warmwasseranlagen: laut Energieausweis Heizkessel in naher Zukunft modernisierungsbedürftig Soweit ersichtlich, befindet sich das gemeinschaftliche Eigentum in baujahresadäquatem, nicht wesentlich bzw. teilweise modernisiertem, insgesamt etwas unterdurchschnittlich gepflegtem Zustand.
Endenergiebedarfs-Kennwert:	Kein gültiger Energieausweis vorliegend
Baubeschreibung des Sondereigentums:	4-Zimmer-Wohnung Das Sondereigentum besteht laut Aufteilungsplan aus vier Zimmern, einer Küche, einem Bad, einem WC, einer Diele, einem Abstellraum, einer Loggia sowie dem dazu gehörigem Kellerraum. Die Zimmer und die Loggia sind nach Süden ausgerichtet. Die Bäder sind innen liegende Räume. Die Küche ist nach Westen orientiert. Die Räume werden über die zentrale Diele erschlossen. Die Loggia ist über das Wohnzimmer und das Elternzimmer begehbar. Vor Ort wurde festgestellt, dass der im Aufteilungsplan als „Loggia“ bezeichnete Bereich bei der gegenständlichen Wohnung nachträglich mit einer Verglasung versehen worden ist. Zur Wohnung gehört ein Abstellraum Nr. 50 im Kellergeschoss. Heizung: Zentralheizung (Öl) (laut Energieausweis)
Modernisierungsgrad des Sondereigentums / Zustand:	Ohne Innenbesichtigung sind möglicherweise vorhandene Baumängel und Bauschäden des Sondereigentums nicht bekannt. Der Zustand des Sondereigentums ist nicht bekannt.
Hausgeld:	Nicht bekannt
Nutzungssituation des Wohnungseigentums:	Vermietet (Annahme)
Wohnfläche: (laut Aufteilungsplan)	Rd. 108,00 m ²
Werte:	Zum 19.01.2024 (Ortsbesichtigung, kein Zutritt); siehe untenstehende Tabelle Werte vorbehaltlich einer Innenbesichtigung

Bewertungsgegenstand	Nettoanfangsrendite [%]	Ertragsfaktor	Marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	Besondere objekt-spezifische Grundstücksmerkmale	Vergleichswert	Zu-/Abschlag zur Rundung	Verkehrswert
Sondereigentum	3,9	20,4	304.236,00 €	0,00 €	304.000,00 €	-4.000,00 €	300.000,00 €

Hinweis:	Das Wertgutachten kann beim Amtsgericht Frankfurt am Main eingesehen werden. Die obige Kurzdarstellung ersetzt nicht die Einsicht in das Wertgutachten. Rückfragen sind ausschließlich an das Amtsgericht zu stellen. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass hinsichtlich der Angaben keine Gewähr für Richtigkeit und Vollständigkeit übernommen wird.
----------	--



Ostfassade



Südfassade