

Exposee Az.: 845 K 17/25	Zum Gutachten Nr.: 26-01-06 F/Z						
Bewertungsgegenstand	<p><u>Sondereigentum Nr. 4.3</u> 3-Zimmer Wohnung mit Flur / Diele, offen gehaltener Küche, innen liegendem Duschbadezimmer, Tageslichtbadezimmer, Abstellraum und Dachterrasse zur Südostseite im 1. Obergeschoss zzgl. Kellerabstellraum.</p> <p><u>Teileigentum Nr. P2</u> Teileigentum an dem PKW-Tiefgaragenstellplatz Nr. P2 in der hauseigenen Tiefgaragenanlage.</p>						
Lage	Nußzeil 2 in 60433 Frankfurt am Main, Stadtteil Eschersheim. Die Wohnungseigentümergeinschaft setzt sich aus der Wohnanlage Nußzeil 2 und 4 zusammen						
Grundbuchbezeichnung	Amtsgericht Frankfurt am Main, Grundbuch von Eschersheim, Blatt 7308 (ETW), Blatt 7325 (TG-Stellplatz), Gemarkung Eschersheim, Flur 9, Flurstück 1/4						
Grundstücksgröße gemäß Grundbucheintragung und Miteigentumsanteil	<table> <tr> <td>Flurstück 1/4:</td> <td>943 m²</td> </tr> <tr> <td>Wohnung Nr. 4.3:</td> <td>65,71 / 1.000</td> </tr> <tr> <td>TG-Stellplatz Nr. P2:</td> <td>1 / 1.000</td> </tr> </table>	Flurstück 1/4:	943 m ²	Wohnung Nr. 4.3:	65,71 / 1.000	TG-Stellplatz Nr. P2:	1 / 1.000
Flurstück 1/4:	943 m ²						
Wohnung Nr. 4.3:	65,71 / 1.000						
TG-Stellplatz Nr. P2:	1 / 1.000						
Zwangsverwaltung	Ein Zwangsverwalter wurde nicht bestellt.						
Zulässige Nutzung	Wohnnutzung / Eigentumswohnung						
Baujahr	2017 gemäß Energieausweis.						
Mietstatus	Eigennutzung.						
Pkw-Stellplatz	Bewertungsgegenstand neben der Eigentumswohnung ist das Teileigentum an dem Tiefgaragenstellplatz Nr. P2 in der hauseigenen Tiefgaragenanlage.						
Wohnfläche	Ca. 105,63 m ² gemäß Flächenberechnung zur Teilungserklärung.						
Bautenzustand	Insgesamt gepflegter, dem vergleichsweise jungen Baualter entsprechender Bautenzustand.						
Energetischer Bautenzustand	Ein Energieausweis liegt vor, siehe Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden. im Gutachten. Gemäß Angaben im Energieausweis existiert eine Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung. Der Wärmeerzeuger ist gemäß Energieausweis ein Hybridsystem (Kraft-Wärme-Kopplung) mit Erdgas als Energieträger.						

MARKTWERT Sondereigentum Wohnung Nr. 4.3 – Grundbuch Blatt 7308	680.000 bis 710.000 € ausgewiesen mit 695.000 €
Marktwert Teileigentum PKW-Tiefgaragenstellplatz Nr. P2 – Grundbuch Blatt 7325	rund 27.000 €
Qualitätsstichtag und Wertermittlungsstichtag	13. November 2025.



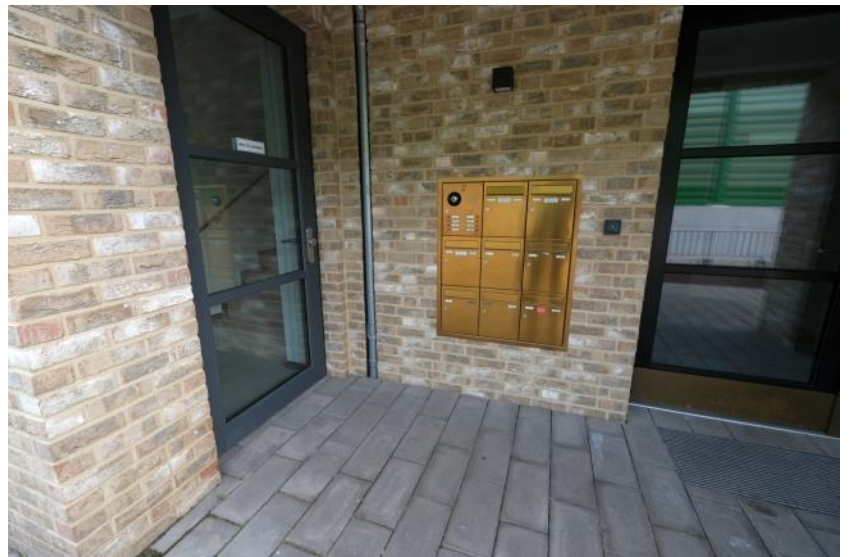
Exposee Az.: 845 K 17/25

Zum Gutachten Nr.: 26-01-06 F/Z

Gesamteindruck mit Blick auf die Gebäudeecke Süd. Die zu bewertende Wohnung liegt im 1. Obergeschoss mit Dachterrasse zur Südostseite



Gepflegter ansprechender Hauseingangsbereich.



Dachterrasse zur Südwestseite
mit großer Markise.



Bewertungsgegenständliches
Teileigentum an dem PKW-
Tiefgaragenstellplatz P2
(linkerhand der Säule).



Hinweis

Hinsichtlich der Angaben wird keine Gewähr für Richtigkeit und Vollständigkeit übernommen. Die zu bewertende Liegenschaft ist im Gutachten 26-01-06 F/Z 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