

Exposee Az.: 845 K 28/24	Zum Gutachten Nr.: 24-10-31 F/ML
Bewertungsgegenstand	<u>Sondereigentum Nr. 30</u> Zwei-Zimmer-Wohnung mit Küche, Diele, Bad, separatem WC und Abstellkammer zzgl. Abstellraum im Kellergeschoss. Sondernutzungsrecht an dem Außenstellplatz Nr. A 18.
Lage	Wohnanlage Walter-Leiske-Straße 4 - 10 in 60320 Frankfurt am Main Dornbusch. Die zu bewertende Eigentumswohnung liegt in der Hausnummer Walter-Leiske-Straße Nr. 10 im 2. Obergeschoss, (Dachgeschoss) rechts (Ost).
Grundbuchbezeichnung	Amtsgericht Frankfurt am Main, Grundbuch Eckenheim, Grundbuchblatt 5810, Gemarkung 46, Flur 5, Flurstücke 274/30 & 274/31
Grundstücksgröße gemäß Grundbucheintragung	Flurstück 274/30: 2.309 m² Flurstück 274/31: 731 m²
Miteigentumsanteile	Wohnung Nr. 30: 2.878,1 / 100.000
Zulässige Nutzung	Wohnnutzung / Eigentumswohnung
Baujahr	Ca. 1986 nach Energieausweis.
Mietstatus	Vermietet.
Pkw-Stellplatz	Die Wohnanlage verfügt über 18 Außenstellplätze und 12 Garagenstellplätze. Gemäß Grundbucheintragung weist das Bewertungsobjekt ein Sondernutzungsrecht an dem Außenstellplatz Nr. A 18 auf.
Wohnfläche	Ca. 72 m ² , siehe Ziffer 2.15.2 im Gutachten.
Bautenzustand	<u>Gemeinschaftseigentum</u> Augenscheinlich gepflegter Bautenzustand und gepflegte Außenanlagen. <u>Sondereigentum</u> Gepflegter Bautenzustand, jedoch besteht allgemeiner Renovierungsbedarf. Die Ausstattung ist weitestgehend dem Baualter entsprechend. Im Übergang von Wand zur Decke in der Küche sind massive Fugenabrisse vorhanden.

Energetischer Bautenzustand	Ein Energieausweis liegt vor, siehe Anlage V im Gutachten. Die Fenster sind dem Baualter entsprechend mit Isolierverglasung, die Fenstertürelemente zum Balkon wurden mal ausgetauscht augenscheinlich.
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (b.o.G.)	Gemäß schriftlicher Auskunft der Hausverwaltung vom 25.09.2024 sind keine umfangreiche Sanierungsmaßnahmen am Gemeinschaftseigentum geplant, für die Sonderumlagen notwendig werden. Das Sondereigentum, die zu bewertende Wohneinheit, weist allgemeinen Renovierungsbedarf auf. Es besteht ein Sondernutzungsrecht an einem PKW-Außenstellplatz. Die mündlich mitgeteilte Ist-Miete liegt deutlich unter der marktüblichen Miete. Das Mietverhältnis würde seit Fertigstellung der Wohnanlage bestehen.
MARKTWERT EIGENTUMSWOHNUNG Nr. 30 - Grundbuchblatt 5810 -	350.000 bis 370.000 € ausgewiesen mit 364.000 €
Qualitätsstichtag und Wertermittlungsstichtag	22. Oktober 2024.



Exposee Az.: **845 K 28/24**

Zum Gutachten Nr.: **24-10-31 F/ML**

Gesamteindruck Südseite
Walter-Leiske-Straße 10.



Zimmer zur Nordseite mit
seitlichen Dachschrägen und
lichte Raumhöhen unter 2 m.



Hinweis

Hinsichtlich der Angaben wird keine Gewähr für Richtigkeit und Vollständigkeit übernommen. Die zu bewertende Liegenschaft ist im Gutachten 24-10-31 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.