

Exposee Az.: <b>845 K 38/24</b>	Zum Gutachten Nr.: <b>24-11-29 F/Z</b>
Bewertungsgegenstand	<p><u>Sondereigentum Nr. 13</u></p> <p>2-Zimmer-Wohnung im 2. Obergeschoss /Dachgeschoss zuzüglich Flur, Küche, Tageslichtbadezimmer und einem Ankleidezimmer.</p> <p>Gemäß Teilungserklärung und Aufteilungsplänen besteht zudem ein Sondernutzungsrecht am Kellerraum Nr. XIV, sowie des mit SNR II im Aufteilungsplan gekennzeichneten Spitzbodens des Hinterhauses. Der Spitzboden ist zum Wertermittlungsstichtag nicht zu Wohnzwecken ausgebaut.</p>
Lage	<p>Mörfelder Landstraße 118a in 60598 Frankfurt am Main, Stadtteil Sachsenhausen-Nord.</p> <p>Die Wohnungseigentümergeinschaft setzt sich aus 9 Wohneinheiten des Mehrfamilienhauses Mörfelder Landstraße 118 (Vorderhaus) und 4 Wohneinheiten des Mehrfamilienhauses Mörfelder Landstraße 118a (Hinterhaus) zusammen.</p>
Grundbuchbezeichnung	Amtsgericht Frankfurt am Main, Grundbuch von Frankfurt Bezirk 32, Blatt 17907, Gemarkung Bezirk 32, Flur 505, Flurstücke 44/7
Grundstücksgröße gemäß Grundbucheintragung	662 m <sup>2</sup>
Miteigentumsanteil	62 / 1.000
Zulässige Nutzung	Wohnnutzung / Eigentumswohnung
Baujahr	Mutmaßlich zwischen 1895 und 1943. Das Baujahr ist dem Unterzeichner im Detail nicht bekannt. Auf einer historischen Stadtkarte aus dem Jahr 1895 sind die Umriss des Gebäudes augenscheinlich noch nicht vermerkt. Auf einer Stadtkarte aus dem Jahr 1943 sind Hausnummern und eine Bebauung grob dargestellt.
Mietstatus	Eigennutzung.
Pkw-Stellplatz	Der zu bewertenden Eigentumswohnung ist kein Pkw-Stellplatz als Sondernutzungsrecht zugeordnet.
Wohnfläche im Dachgeschoss und Nettogrundfläche im nicht ausgebauten Spitzboden	<p>Ca. 57,5 m<sup>2</sup>, siehe hierzu Ziffer 2.15.3 im Gutachten.</p> <p>Der nicht ausgebaute Spitzboden weist gemäß vorliegendem Aufteilungsplan eine überschlägige Nettogrundfläche (NGF) von ca. 55 m<sup>2</sup> auf.</p>
Bautenzustand	<p><u>Gemeinschaftseigentum</u></p> <p>Die Stahlträger in der Decke im Kellergeschoss weisen Korrosionsschäden auf.</p> <p><u>Sondereigentum</u></p> <p>Die zu bewertende Wohnung ist renovierungs- und modernisierungsbedürftig.</p>

<p>Energetischer Bautenzustand</p>	<p>Fenster sind ältere Kunststofffenster mit Isolierverglasung. Die Wärmeerzeugung erfolgt dezentral über zwei Nachtspeicheröfen. Die Warmwasserbereitung erfolgt mittels eines Elektroboilers.</p> <p>Die Fassade weist keine energetische Sanierung, beispielsweise mittels Wärmedämmverbundsystem (WDVS) auf. Der Spitzboden ist nicht ausgebaut und weist keine Wärmedämmung im baulichen Ist-Zustand auf.</p>
<p>Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (b.o.G.)</p>	<p>Wert des Sondernutzungsrechts an dem nicht ausgebauten Spitzboden Nr. II nach Aufteilungsplan:    rund 50.000 €</p>
<p><b>MARKTWERT</b></p>	<p>230.000 bis 290.000 € <b>ausgewiesen mit 245.000 €</b></p>
<p>Qualitätsstichtag und Wertermittlungsstichtag</p>	<p>29. Oktober 2024.</p>



Exposee Az.: 845 K 38/24

Zum Gutachten Nr.: 24-11-29 F/Z

Blick auf die  
Südfassade/Hoffassade der  
Mörfelder Landstraße 118a.  
Die Lage der zu  
bewertenden Wohnung ist  
markiert.



Badezimmer mit  
bodenstehendem WC und  
Einbauwanne. Warmwasser  
über elektr. Boiler.



Zugang zum Spitzboden vom Treppenhaus über sehr steile Holz-Treppe.



Nicht ausgebauter Spitzboden als Sondernutzungsrecht für die zu bewertende Wohnung.

Der Spitzboden weist eine maximale Höhe von ca. 4,2 m auf und ist potentiell zu Wohnzwecken ausbaubar. Das Dachgebälk ist dem Baualter entsprechend. Holzschädlingsbefall kann nicht ausgeschlossen werden.



Hinweis

Hinsichtlich der Angaben wird keine Gewähr für Richtigkeit und Vollständigkeit übernommen. Die zu bewertende Liegenschaft ist im Gutachten 24-11-29 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.