

Exposee Az.: 845 K 42/23	Zum Gutachten Nr.: 24-01-25 F/WS						
Bewertungsgegenstand	<p><u>Sondereigentum Nr. D2 nach Aufteilungsplan</u> Gemäß Aufteilungsplan 2-Zimmer-Wohnung mit Dachterrasse zur Südwestseite und Balkonaustritt zur Westseite im 6. Obergeschoss zzgl. Kellerraum in einem modernen Mehrfamilienhaus mit einer repräsentativen architektonischen Bauausführung in sehr nachgefragter Lage.</p> <p>- Ein Zutritt zum Bewertungsobjekt wurde nicht erwirkt. -</p>						
Lage	Deutschherrnufer 41 in 60594 Frankfurt am Main, Stadtteil Sachsenhausen.						
Grundbuchbezeichnung	Amtsgericht Frankfurt am Main, Grundbuch von FFM Bezirk 33, Blatt 7452, Gemarkung 1, Flur 595, Flurstücke 32 und 33.						
Grundstücksgröße gemäß Grundbucheintragung und Miteigentumsanteil	<table> <tr> <td>Flurstück 32:</td> <td>1.090 m²</td> </tr> <tr> <td>Flurstück 33:</td> <td>84 m²</td> </tr> <tr> <td>Miteigentumsanteil</td> <td>28,95 / 1.000</td> </tr> </table>	Flurstück 32:	1.090 m ²	Flurstück 33:	84 m ²	Miteigentumsanteil	28,95 / 1.000
Flurstück 32:	1.090 m ²						
Flurstück 33:	84 m ²						
Miteigentumsanteil	28,95 / 1.000						
Zwangsverwaltung	Ein Zwangsverwalter ist bestellt.						
Zulässige Nutzung	Wohnnutzung / Eigentumswohnung						
Baujahr	Ca. 1997 nach Energieausweis.						
Mietstatus	<p>Unbekannt, ein Zutritt zum Bewertungsobjekt konnte nicht erwirkt werden. Auf dem Klingelschild, auf welchem auch der Nachname des Geschäftsführers der GmbH notiert ist, sind zwei weitere Namen notiert.</p> <p>Gemäß Übernahmebericht des Zwangsverwalters konnten tatsächliche Mieter nicht ermittelt werden.</p>						
Pkw-Stellplatz	Der zu bewertenden Eigentumswohnung ist kein Pkw-Stellplatz als Sondernutzungsrecht zugeordnet. Gemäß Teilungserklärung sind die Tiefgaragenstellplätze Sondereigentum.						
Wohnfläche	Ca. 76,4 m ²						
Energetischer Bautenzustand	<p>Gemäß Energieausweis wird das Gebäude über Fernwärme versorgt. In der Baubeschreibung, siehe auch Anlage V des Gutachtens, ist aufgeführt, dass die Wohnungen mit einer Fußbodenheizung ausgestattet sind, Fassaden und Flachdach gedämmt sind und die Fenster in Holz mit Wärmedämmverglasung ausgeführt sind. Ob nach dem Ursprungsbau Ende der 1990er Jahre energetische Maßnahmen durchgeführt wurden, ist dem Unterzeichner des Gutachtens nicht bekannt.</p>						



Bautenzustand	<p><u>Gemeinschaftseigentum</u></p> <p>Soweit von außen einsehbar, augenscheinlich gepflegter Bautenzustand, dem Baujahr Ende der 1990er Jahre entsprechend. Aus den Protokollen der Eigentümersammlungen 2022/2023 gehen aktuell keine Sonderumlagen für Instandsetzungsmaßnahmen hervor.</p> <p><u>Sondereigentum</u></p> <p>Ein Zutritt zum Bewertungsobjekt konnte nicht erwirkt werden. Der Bautenzustand im Innenbereich ist nicht bekannt.</p>
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (b.o.G.)	<p>Sicherheitsabschlag für unbekannten Bautenzustand im Innenbereich des Sondereigentum: 19.000 €</p> <p>Hausgeldrückstände mehrerer Wohnungen aufgrund einer Insolvenz.</p> <p>Eine Innenbegehung vom Sondereigentum konnte nicht erwirkt werden: Der Marktwert kann ohne Kenntnis der Ausstattung und des Bautenzustandes nur überschlägig ermittelt werden.</p>
MARKTWERT der Wohnung Nr. D2	560.000 bis 640.000 €, ausgewiesen mit 600.000 €
Qualitätsstichtag und Wertermittlungsstichtag	04. Januar 2024.



Exposee Az.: **845 K 42/23**

Zum Gutachten Nr.: **24-01-25 F/WS**

Hauseingangsbereich zur
Nordseite / Mainufer.



Gebäudeecke Nordost



von der Industrie- und Handelskammer Frankfurt
a. M. öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger für die Bewertung von
bebaute und unbebaute Grundstücken

Erich Finder, Dipl.-Ing.
Architekt
Martin-May-Straße 7
D-60594 Frankfurt am Main

Fon 49. (0) 69.60607774
Fax 49. (0) 69.60607775
info@finder-frankfurt.de
www.finder-frankfurt.de

Gebäudeecke Südwest. Die Lage der Wohnung ist markiert.



Hinweis

Hinsichtlich der Angaben wird keine Gewähr für Richtigkeit und Vollständigkeit übernommen. Die zu bewertende Liegenschaft ist im Gutachten 24-01-25 F/WS 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



von der Industrie- und Handelskammer Frankfurt
a. M. öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger für die Bewertung von
bebauten und unbebauten Grundstücken

Erich Finder, Dipl.-Ing.
Architekt
Martin-May-Straße 7
D-60594 Frankfurt am Main

Fon 49. (0) 69.60607774
Fax 49. (0) 69.60607775
info@finder-frankfurt.de
www.finder-frankfurt.de