Exposee Az.: **846 K 45/20**	Zum Gutachten Nr.: **21-04-07 F/Z**
Bewertungsgegenstand	Sondereigentum Nr. 41 4 1/2-Zimmer-Wohnung mit Küche, zwei Fluren, Diele, separaten WC, innen liegendem Badezimmer, innen liegendem Duschbadezimmer und Loggia zur Südseite im 7. Obergeschoss eines Wohnhochhauses, zzgl. Kellerabstellraum.
Lage	Mailänder Straße 18 in 60598 Frankfurt am Main, Sachsenhausen-Süd. Die Wohnanlage / Wohnungseigentümergemeinschaft besteht aus den Hausnummern „Mailänder Straße 14 – 18“.
Grundbuchbezeichnung	Amtsgericht Frankfurt am Main, Grundbuch von Frankfurt Bezirk 32, Blatt 4710, Flur 557, Flurstück 154/9
Grundstücksgröße gemäß Grundbucheintragung	4.085 m²
Miteigentumsanteil	Wohnung: 6,382 / 1.000 gemäß Grundbucheintragung
Zulässige Nutzung	Wohnnutzung
Baujahr	Ca. 1972 nach Energieausweis und Hausverwaltung.
Mietstatus	Vermietet, siehe hierzu Ausführungen unter Ziffer 2.5 des Gutachtens.
Pkw-Stellplatz	Ein Pkw-Stellplatz ist nicht Bewertungsgegenstand im vorliegenden Zwangsversteigerungsverfahren.
Wohnfläche	Ca. 100 m² nach örtlichem Aufmaß, Grundriss- und Wirtschaftsplan. Die Loggia ist anteilig zu 50% berücksichtigt.
Energieausweis	Ein Energieausweis liegt vor, siehe Anlage VI des Gutachtens.
Bautenzustand	Gemeinschaftseigentum Hauseingangsbereich mit innen liegender Briefkastenanlage wurde mal erneuert und ist im gepflegten Zustand. Die Aufzugsanlage wurde nach Auskunft der Hausverwaltung im Jahr 2018 komplett modernisiert. Die Betonfertigteilelemente der Balkone weisen starke Veralgung auf. Sondereigentum Die Wohnung ist im Gesamteindruck in einem gepflegten Zustand. Teilweise Abnutzungsspuren am Laminat deutlich sichtbar.
Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag	05. März 2021, Zeitpunkt des zweiten Ortstermins.
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (b.o.G.)	/
MARKTWERT **des Sondereigentums Wohnung Nr. 041**	- Grundbuchblatt 4710 - 360.000 bis 410.000 €, **ausgewiesen mit 385.000 €**

Baubeschreibung

GEMEINSCHAFTSEIGENTUM

Allgemein
Das Gebäude weist insgesamt 15 Obergeschosse auf und verfügt gemäß Energieausweis über insgesamt 75 Wohneinheiten. Die Fassade ist mit Faserzementplatten verkleidet, eine Asbestbelastung ist nicht auszuschließen. Die Betonfertigteilelemente der Balkone weisen starke Veralgung auf.

Hauseingangsbereich:
Gepflegter Zustand. Bodenbelag: Fliesen. Innenliegende Briefkastenanlage. Zwei Aufzüge für jeweils 8 Personen sind vorhanden. Eingangsbereich und Aufzugsanlage im gepflegten Zustand. Die Aufzugsanlage wurde im Jahr 2018 komplett saniert nach Auskunft der Hausverwaltung und Miteigentümerin.
Zum Treppenhaus eine alte Stahltür mit Drahtglasfüllung – als Brandschutztür nicht mehr zulässig.

SONDEREIGENTUM Wohnung Nr. 41 im 7. Obergeschoss

Allgemein
4 1/2-Zimmer-Wohnung mit Küche, zwei Fluren, Diele, separaten WC, innen liegendem Badezimmer, innen liegendem Duschbadezimmer und Loggia zur Südseite im 7. Obergeschoss.
Die Wohnung wird über eine Fußbodenheizung beheizt. Teilweise Abnutzungsspuren am Laminat deutlich sichtbar.
Die Wohnung ist im Gesamteindruck in einem gepflegten Zustand.

Loggia
Großzügige Loggia zur Südseite. An der darüberliegenden Balkonplatte leichte Farbabplatzungen sichtbar - im Gesamteindruck jedoch ohne Beanstandung. Der Boden der Loggia wurde mieterseits mit Teppich belegt. Brüstung: Betonfertigteilelement mit Geländer. Das Geländer wurde neu gestrichen.
Zur Ostseite Blick zur Wohnanlage „Sonnenring“. Ein Skylineblick besteht nicht.
Fensterelemente zur Balkonseite: Holzfenster mit Isolierverglasung älteren Baujahres, vermutlich dem Baualter entsprechend.

Wohnzimmer / Esszimmer
Bodenbelag: Laminat. Wände / Decke: Raufasertapete. Der Wand-Deckenbereich ist mit Zierleisten abgesetzt. Separate Kalt- und Warmwasseruhren sind vorhanden.

Küche
Bodenbelag: Fliesen. Die Einbauküche wird als bewegliches Mobiliar bewertet und ist nicht Gegenstand der vorliegenden Marktwertermittlung.

Dielen- / Flurbereich
Bodenbelag: großformatigen Natursteinfliesen. Wände / Decke: Raufasertapete. Innentüren: Einfache Holzblatttüren in Holzfutter. Teilweise leichte Beschädigung an den Türzargen sichtbar.
Gegensprechanlage vorhanden. Wohnungseingangstür: Einfache Holzblatttür.

Schlafzimmer
Bodenbelag: Laminat; klaffende Fugen vorhanden. Fenster: Alte Holzfenster mit Isolierverglasung.

Badezimmer
Innenliegendes Badezimmer. Wannenbad, bodenstehendes WC. Bodenbelag: Fliesen. Vierseitig ca. türhoch gefliest.

WC
Separates WC angrenzend zum Wohnungseingangsbereich. Drückergarnitur am wandhängenden WC fehlt.

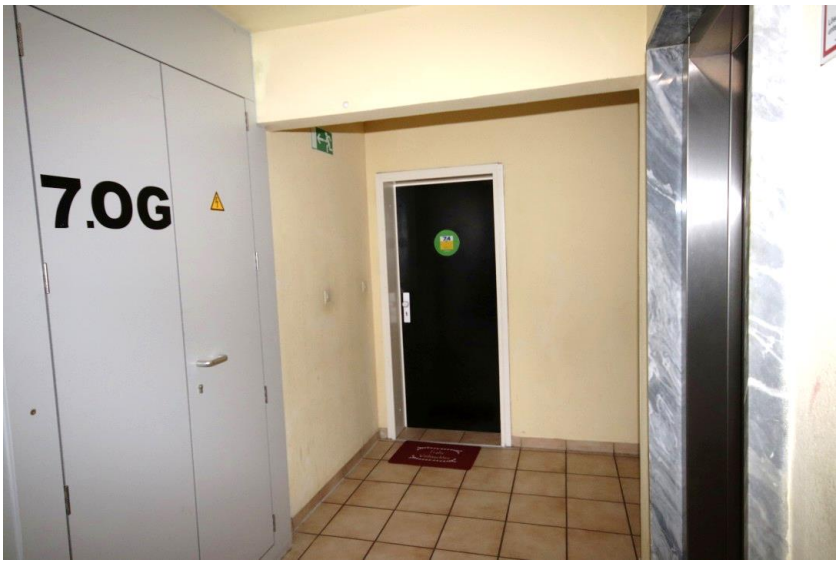
Abstellraum
Wird als Waschmaschinenraum genutzt; Schachtlüftung vorhanden.

Duschbadezimmer innen liegend
Hier wurde eine Fliese beschädigt durch einen Leitungsdurchbruch zum Waschmaschinenraum. Dichtstofffugen mit Schwarzverfärbungen, sollten erneuert werden. Schachtlüftung vorhanden.

Weitere Wohnräume
Mit Laminat ausgestattet. Klaffende Fugen in Teilbereichen sichtbar. Die Wände sind mit Dekortapete angelegt. Der Wand- / Deckenbereich in den Wohnräumen ist in Teilbereichen mit Styroporelementen in Stuckoptik abgesetzt.

Ergänzung zum Gemeinschaftseigentum
Ein Müllabwurfschacht ist vorhanden.

Weiterführend ist das Bewertungsobjekt in den Anlagen des Gutachtens 21-04-07 F/Z beschrieben.

Exposee Az.: **846 K 45/20**	Zum Gutachten Nr.: **21-04-07 F/Z**
Gesamteindruck des Wohnhochhauses Mailänder Straße 18. Die zu bewertende Wohnung liegt im 7. Obergeschoss.	
Wohnungseingangstür im 7. Obergeschoss.	
Hinweis	Hinsichtlich der Angaben wird keine Gewähr für Richtigkeit und Vollständigkeit übernommen. Die zu bewertende Liegenschaft ist im Gutachten 21-04-07 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

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