



EXPOSEE 841 K 3/24	Eigentumswohnung (3-Zimmer-Wohnung laut Aufteilungsplan)
Bewertungsgegenstand:	198/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 4 gekennzeichneten Wohnung, Sondernutzungsrecht an dem Kellerraum Nr. I
Lage:	Antoninusstraße 38, 60439 Frankfurt / M.
Bundesland:	Hessen
Ort:	Frankfurt am Main
Zentrumsfunktion:	Oberzentrum
Überörtliche Anbindung / Entfernungen:	Ca. 150 km (Luftlinie) nördlich von Stuttgart Ca. 150 km (Luftlinie) südöstlich von Köln Ca. 35 km (Luftlinie) nordöstlich von der Landeshauptstadt Wiesbaden
Innerörtliche Lage:	Stadtteil Heddernheim Rd. 12,5 km (Luftlinie) nordöstlich vom Frankfurter Flughafen Rd. 6,0 km (Luftlinie) nördlich vom Stadtzentrum Frankfurt am Main Rd. 1,5 km (Luftlinie) südöstlich der Autobahn BAB 661 Rd. 0,6 km (Luftlinie) östlich vom Nordwestzentrum Rd. 0,5 km (Luftlinie) nordwestlich der „Nidda“ Straßenecklage Antoninusstraße / Habelstraße
Lageklassifikation:	Mittlere Wohnlage laut Bodenrichtwertkarte Frankfurt 2024 Mittlere Wohnlage laut Wohnlagenkarte des Mietspiegels Frankfurt 2024
Grundstücksbezeichnung / Größe:	Gemeinde Frankfurt am Main, Gemarkung Heddernheim, Flur 7, Flurstück 523/29; 223 m²
Baulasten:	Keine Eintragungen
Denkmalschutz:	Keine Eintragungen
Altflächenkataster:	Keine Eintragungen
Grundstücksbebauung:	Freistehendes, 3-geschossiges Mehrfamilienhaus zuzüglich eines ausgebauten Mansardengeschosses und eines teilausgebauten Spitzbodens sowie Unterkellerung 2-geschossiger Anbau mit angebauter, 1-geschossiger Garage (1 PKW-Stellplatz) mit Flachdach
Baujahr:	1909 (laut Fassaden-Inschrift)
Garagen / Stellplätze:	Auf dem Bewertungsgrundstück befindet sich ein KFZ-Stellplatz in einer Garage.
Baubeschreibung des gemeinschaftlichen Eigentums:	Dach Altbau: Mansardendach mit Dachpfannendeckung, Schleppgauben mit Metallbekleidung Dachloggia: als Dacheinschnitt Fassade Altbau: Glattputz, beigefarbener Anstrich Fenstereinfassungen und Fensterbänke: Naturstein, rotbrauner Anstrich Sockel: Naturstein, rotbrauner Anstrich Fenster: dreigeteilte, weiße Holzfenster mit grauen Kunststoffrollläden Hauseingangstür: 1-flügelige Hauseingangstür in Holz, dunkelgrün, mit verglasten Feldern, leichtes Vordach über Hauseingang Terrassen: oberhalb der Anbauten, Metallstabgeländer Dach Anbau und Garage: Flachdächer Fassade Anbau und Garage: Glattputz, rotbrauner Anstrich Tor Garage: Rolltor Ca. 2008: Einbau einer Dachloggia im Spitzboden (Baufertigstellung laut Bauakte) Ca. 2008: Erneuerung der Dachdeckung Ca. 2006/2007: Einbau isolierverglaster Holzfenster und überwiegend manueller Rollläden Ca. 2007: Teil-/Erneuerung der Elektro-Installation Ca. 2007: Teil-/Erneuerung der Sanitär-Installation Ca. 2007: Erneuerung des Heizkessels Ca. 2006: Aufstockung des Anbaus um ein Geschoss Ca. 2006: Errichtung einer Dachterrasse und eines Balkons Ca. 2006: Errichtung einer Garage



	Ca. 2006: Errichtung neuer Außenwände des Anbaus im EG
Zustand des gemeinschaftlichen Eigentums:	Keller: Estrich punktuell schadhaft und rissig Fassade: großflächige Putzabplatzung an der Straßenfassade, weitere punktuelle Putzabplatzungen (laut Protokoll der Eigentümerversammlung 2022 besteht hier Handlungsbedarf, eine Sonderumlage bis zu 30.000 € stand in Rede) Fenster: Farbanstrich teilweise überaltert Dach: --- Treppenhaus: unregelmäßige Steigungshöhen der Treppe; punktuell Verschmutzungen, Verfärbungen und Farbabplatzungen Haustechnik: Leitungsdämmung in unbeheizten Räumen nicht ersichtlich Garage: nicht besichtigt (kein Zutritt) Sonstiges: --- Soweit ersichtlich, befindet sich das gemeinschaftliche Eigentum in baujahresadäquatem, durchschnittlich gepflegtem Zustand mit teilweisen Bauschäden im Bereich der Fassade und besitzt einen mittleren Modernisierungsgrad.
Endenergiebedarfs-Kennwert:	237,9 kWh / (m² * a) (gemäß Energieausweis, gültig bis 07.02.2023)
Baubeschreibung des Sondereigentums:	3-Zimmer-Wohnung (laut Aufteilungsplan) Die bewertungsgegenständliche Wohnung ist im Dachgeschoss gelegen und erstreckt sich in einem Teilbereich über den Spitzboden. Sie wird über das 1-Spänner-Treppenhaus erschlossen und ist 4-seitig orientiert. Die Wohnung besteht im Dachgeschoss aus einem Flur, einer Küche, einem Bad, einem WC, einem Wohnzimmer, einem Schlafzimmer, einem Kinderzimmer. Über eine interne Treppe vom Wohnzimmer wird der Spitzboden erschlossen, wo sich ein Flur und eine Dachloggia befinden. Die Räume sind vom zentralen Flur begehbar. Zur Wohnung gehört ein per Sondernutzungsrecht zugeordneter Abstellraum (Nr. I) im Kellergeschoss. Es besteht mittlere bis gute Besonnung (Geschosslage, Orientierung), mittlere Belichtung (Geschosslage, Fenstergröße, Raumtiefe) sowie gute natürliche Belüftung und Entlüftung (4-seitige Ausrichtung).
Modernisierungsgrad des Sondereigentums:	Nach der Aktenlage besitzt das Sondereigentum einen mittleren Modernisierungsgrad .
Zustand des Sondereigentums:	Ohne Innenbesichtigung sind möglicherweise vorhandene Baumängel und Bauschäden des Sondereigentums nicht bekannt. Ohne Innenbesichtigung ist eine allgemeine Beurteilung ist nicht möglich.
Hausgeld:	286,75 € p. M. (2023)
Nutzungssituation des Wohnungseigentums:	Eigengenutzt
Wohnfläche:	Wohnfläche Dachgeschoss: 61,34 m² Nutzfläche Spitzboden: 8,33 m² (laut Flächenberechnung Architekturbüro, Quelle: Eigentümerin)
Werte: (vorbehaltlich einer Innenbesichtigung)	Zum 09.07.2024 (Ortsbesichtigung, kein Zutritt) Siehe untenstehende Tabelle

Bewertungs-gegenstand	Relativer Vergleichswert [€/m²]	Markt-angepasster vorläufiger Vergleichswert	Besondere objekt- spezifische Grund- stücksmerkmale	Vergleichswert	Zu-/Abschlag zur Rundung	Verkehrswert
Sondereigentum	4.332	274.822 €	2.000 €	277.000 €	3.000 €	280.000 €

Hinweis:	Das Wertgutachten kann beim Amtsgericht Frankfurt am Main eingesehen werden. Die obige Kurzdarstellung ersetzt nicht die Einsicht in das Wertgutachten. Rückfragen sind ausschließlich an das Amtsgericht zu stellen. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass hinsichtlich der Angaben keine Gewähr für Richtigkeit und Vollständigkeit übernommen wird.
----------	--

FRANZISKA ROST-WOLF

Dipl.-Ing. Architektin

Von der Architekten- und Stadtplanerkammer Hessen öffentlich bestellte und vereidigte
Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken



Straßen Ansicht Habelstraße / Ecke Antoninusstraße



Straßen Ansicht Habelstraße