



<b>EXPOSEE</b> <b>841 K 3/25</b>	<b>2 x Eigentumswohnung (zusammengelegt)</b> <b>(2 x 3-Zimmer-Wohnung laut Aufteilungsplan)</b>
Bewertungsgegenstand:	1.748,27/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit <b>Nr. 2 gekennzeichneten Wohnung</b> Sondernutzungsrechte an dem Kellerraum Nr. 6 und an dem Stellplatz C.  1.555,71/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit <b>Nr. 3 gekennzeichneten Wohnung</b> , Sondernutzungsrechte an dem Kellerraum Nr. 5.
Lage:	<b>Barckhausstraße 6, 60325 Frankfurt am Main</b>
Bundesland:	Hessen
Ort:	Frankfurt am Main
Zentrumsfunktion:	Oberzentrum
Überörtliche Anbindung / Entfernungen:	Rd. 425 km (Luftlinie) südwestlich von Berlin Rd. 400 km (Luftlinie) südlich von Hamburg Rd. 315 km (Luftlinie) östlich von Brüssel Rd. 300 km (Luftlinie) nordwestlich von München Rd. 35 km (Luftlinie) östlich von der Landeshauptstadt Wiesbaden
Innerörtliche Lage:	<b>Stadtteil „Westend-Süd“</b> Rd. 8,5 km (Luftlinie) nordöstlich vom Frankfurter Flughafen Rd. 1,4 km (Luftlinie) westlich vom Stadtzentrum Frankfurt am Main Rd. 1,0 km (Luftlinie) nördlich vom Frankfurter Hauptbahnhof Rd. 0,9 km (Luftlinie) nordöstlich der „Messe Frankfurt“ Rd. 0,8 km (Luftlinie) östlich der Bundesstraße „B 8“ Rd. 0,7 km (Luftlinie) nordöstlich der Bundesstraße „B 44“ Rd. 0,7 km (Luftlinie) südöstlich vom „Palmengarten Frankfurt“ Straßenlage „Barckhausstraße“
Lageklassifikation:	Sehr gute Wohnlage laut Geoportal Frankfurt 2024 Zentrale Wohnlage laut Geoportal Frankfurt 2024
Grundstücksbezeichnung / Größe:	Gemeinde Frankfurt am Main, Gemarkung Frankfurt Bezirk 10, Flur 100, Flurstück 7, Gebäude- und Freifläche, Barckhausstraße 6, <b>573 m²</b>
Baulasten:	Keine Eintragungen
Denkmalschutz:	Eintragungen vorhanden (Einzelkulturdenkmal)
Altflächenkataster:	Keine Eintragungen
Grundstücksbebauung:	Freistehendes, 2-geschossiges Wohn- und Geschäftshaus mit ausgebautem Dachgeschoss sowie Unterkellerung
Baujahr:	Ca. 1885 (lt. Landesamt für Denkmalpflege)
Garagen / Stellplätze:	Auf dem Bewertungsgrundstück sind lt. Grundakte <b>5 KFZ-Stellplätze als Außenstellplätze</b> dargestellt und vor Ort hergestellt. Eine bauaufsichtliche Genehmigung der Stellplätze konnte nicht festgestellt werden.
Baubeschreibung des gemeinschaftlichen Eigentums:	Dach: Walmdächer mit Tonnengauben, Deckung in Faserzementschindeln bzw. Schieferschindeln Straßenfassade: Kräftig profilierte, regelmäßig bearbeitete helle Werksteinfassade mit seitlichem, unter Giebel ornamentiertem Erker, horizontales Gesims, Ecklisenen und verschiedenen Zierdetails, historische schmiedeeiserne Vordachkonstruktion, mit Glasauflage Hoffassade: Glattputz, beigefarbenem Anstrich Sockel: verzierter rotbrauner Sandstein Balkone: massive Kragplatten Terrasse: Erdgeschoss massiv Balkone oberhalb der Terrasse: Metallkonstruktion Geländer: Metallgeländer Fenster: Mehrflügelige Holzkastenfenster, weiß, Schiebe- und Klappläden, Dachflächenfenster, Kellerfenster mit verzierten Metallgittern



	<p>Fenster- und Türefassungen und Fensterbänke: straßenseitig Einfassungen in verziertem Naturstein, hofseitig massiv mit rotbraunem Anstrich                  Hauseingangstür zum Treppenhaus: historisch, 2-flügelig, verziert und teilverglast in Holz mit Metallgitter                  Briefkasten: wandhängend, gegenüber der Hauseingangstür                  Klingel- und Videoanlage: Unterputz-Montage an der Laibung der Hauseingangstür</p>
Zustand des gemeinschaftlichen Eigentums:	<p>Keller: teilweise abgefallene und vorgewölbte Putze und Anstriche in unteren Wandbereichen, Verfärbungen und Abplatzungen; Estrich-Oberfläche teilweise schadhaft                  Fassade: teilweise Verfärbungen und Abplatzungen an Fassaden, sandender Naturstein im Sockelbereichen                  Balkone: Balkonkonstruktion (Metall) teilweise korrodiert, massive Balkonunterseiten mit Verfärbungen                  Dach: nicht besichtigt                  Haustechnik: überwiegend nicht besichtigt                  Treppenhaus: Die Leibungen und Anschlussflächen der Dachflächenfenster weisen punktuell Rückstände von Wasserschäden auf.                  Sonstiges: unsachgemäße Anschlüsse einer Trockenbauwand zur Abtrennung eines Kellerbereiches                  Soweit ersichtlich, befindet sich das gemeinschaftliche Eigentum in baujahresadäquatem, teilweise modernisiertem, durchschnittlich gepflegtem Zustand.</p>
Endenergiebedarfs-Kennwert:	Kein Energieausweis vorliegend
Baubeschreibung des Sondereigentums:	<p><b>Laut Aufteilungsplan besteht folgende Grundrissgestaltung:</b></p> <p><b>Wohnung Nr. 2: 3-Zimmer-Wohnung</b>                  Die Wohnung besteht laut Aufteilungsplan aus 3 Räumen, einem Bad, einer Küche, einem Vorbau.                  Zur Wohnung sind per Sondernutzungsrecht ein Abstellraum im Kellergeschoss und ein PKW-Außenstellplatz im Hof zugeordnet.</p> <p><b>Wohnung Nr. 3: 3-Zimmer-Wohnung</b>                  Die Wohnung besteht laut Aufteilungsplan aus 5 Räumen und 2 Balkonen.                  Zur Wohnung ist per Sondernutzungsrecht ein Abstellraum im Kellergeschoss zugeordnet.</p> <p><b>Tatsächliche Ausführung:</b>                  Mittels eines Wanddurchbruchs sind die Wohnungen <b>zu einer Wohnung</b> mit 5 Zimmern, Küche, 2 Bädern <b>zusammengelegt</b> worden. Die separate Erschließungsmöglichkeit vom Treppenhaus besteht weiterhin.                  Heizung: Zentralheizung (Gas)                  Warmwasserversorgung: zentral                  Fenster: 2-flügelige Holzfenster, 2-fach-Verglasung (2 x Einscheibenverglasung als Kastenfenster bzw. punktuell Isolierverglasung)                  Holzklappläden</p>
Zustand des Sondereigentums:	<p>Wohnungen Nr. 2 und Nr. 3 / Innenräume / Balkon: überwiegend modernisierter Zustand                  Fenster: Kastenfenster nicht zeitgemäß                  Bodenbeläge: punktuell Verfärbungen von Parkettoberflächen                  Haustechnik: Zustand nicht bekannt, nicht ersichtlich                  Kellerraum Nr. 6: Zustand nicht bekannt, kein Zutritt                  Die (zusammengelegte) Wohnung befindet sich in baujahresadäquatem gut gepflegtem Zustand mit mittlerem Modernisierungsgrad.</p>
Hausgeld:	Nicht bekannt
Nutzungssituation des Sondereigentums:	Eigengenutzt
Wohnfläche der Wohnungseigentume:	<p><b>Wohnung Nr. 2</b> Ca. 93 m<sup>2</sup>  <b>Wohnung Nr. 3</b> Ca. 81 m<sup>2</sup></p>
Werte:	<p>Zum 13.06.2025 (Ortsbesichtigung)                  Siehe untenstehende Tabelle</p>

**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



Grundbuch von Frankfurt Bezirk 10 Blatt	Lfd. Nr.	Mit-eigentums-anteil	Markt-angepasster vorläufiger Vergleichswert	Besondere objekt-spezifische Grund-stücksmerkmale	Vergleichswert	Zu- / Abschlag zur Rundung	Verkehrswert
2269	1	1748,27 / 10.000	851.973 €	20.000 €	872.000 €	-2.000 €	<b><u>870.000 €</u></b>
2270	1	1555,71 / 10.000	750.465 €	-10.000 €	740.000 €	0 €	<b><u>740.000 €</u></b>
<b>Gesamt</b>				10.000 €	1.612.000 €	-2.000 €	<b><u>1.610.000 €</u></b>

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.



**Straßenansicht**



**Hofansicht**