

Exposee Az.: 841 K 12/21	Zum Gutachten Nr.: 23-06-29 F/WS
Bewertungsgegenstand	Grundstück bebaut mit einem Reihenhendhaus, bestehend aus Kellergeschoss, Erdgeschoss, Obergeschoss und einem ausgebauten Dachgeschoss zzgl. separater Garage.
Lage	Falkensteinstraße 3a in 65795 Hattersheim am Main.
Grundbuchbezeichnung	Amtsgericht Frankfurt am Main Abt. Höchst, Grundbuch von Hattersheim, Blatt 1809, Gemarkung Hattersheim, Flur: 12, Flurstück: 237/3
Grundstücksgröße	267 m ² gemäß Grundbucheintragung.
Zulässige und tatsächliche Nutzung	Wohnnutzung.
Baujahr	Ca. 2005 gemäß Bauakte.
Mietstatus	Eigennutzung der Antragsgegnerin.
Kfz-Stellplatz	Das zu bewertende Grundstück verfügt über eine Pkw-Einzelgarage. Vor der Garage können nebeneinander zwei weitere Fahrzeuge parkiert werden.
Wertrelevante Wohnfläche	Rund 120 m ² inkl. Badezimmer im Kellergeschoss und Balkon und überdachte Terrassenfläche jeweils zu 50 % berücksichtigt.
Energetischer Bautenzustand	Ein Energieausweis liegt dem Unterzeichner des Gutachtens nicht vor. Ein Wärmedämmverbundsystem wurde nicht ausgeführt. Fenster: Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Kunststoffrollläden. Gasbrennwerttherme im Dachgeschoss mit großem Warmwasserspeicher für die Solaranlage, Wärmeträger: Fußbodenheizung.
Bautenzustand	Das Gebäude weist mit 18 Jahren ein junges Baualter auf. Zugleich wirkt die Immobilie leicht ungepflegt und abgewohnt. Zahlreiche Innentüren sind beschädigt aufgrund von Vandalismus. An der Nordostgiebelfassade ist ein Riss Schaden im Putz vorhanden.
Räumlichkeiten / Grundrissgestalt	<u>Kellergeschoss:</u> Flur, Duschbad mit integrierter Waschküche, Hausanschlussraum und einen weiteren Kellerraum. <u>Erdgeschoss:</u> Separates WC, Küche, Abstellraum und großzügiger Wohn-/Essbereich mit offener Treppe und Terrasse. <u>Obergeschoss:</u> Zwei Zimmer, Flur, Tageslichtbad und Balkon. <u>Dachgeschoss:</u> Studio, Duschbadezimmer, Heizungsraum.
Qualitäts- und Wertermittlungstichtag	02. Juni 2023
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale b.o.G.	Sicherheitsabschlag für Instandsetzungskosten: ./ 15.000 €
MARKTWERT	510.000 € bis 590.000 € ausgewiesen mit 550.000 €

Exposee Az.: **841 K 12/21**

Zum Gutachten Nr.: **23-06-29 F/WS**

Gebäudeecke Nord in Bildmitte



Gartenfassade zur Südostseite.



Blick vom Balkon in den Garten.



Obergeschoss:
Tageslichtbadezimmer.



Dachgeschoss:
Heizungsraum



Hinweis

Hinsichtlich der Angaben wird keine Gewähr für Richtigkeit und Vollständigkeit übernommen. Die zu bewertende Liegenschaft ist im Gutachten 23-06-29 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