

Exposee Az.: 841 K 22/25	Zum Gutachten Nr.: 26-02-06 F/Z		
Bewertungsgegenstand	Haupthaus <u>Blatt 7681, Sondereigentum an der Wohnung Nr. 1:</u> 4-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss mit Flur, Küche, Tageslichtbadezimmer und separatem WC. <u>Blatt 7682, Sondereigentum an der Wohnung Nr. 2:</u> Nach Aufteilungsplan: 4-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoss mit Flur, Küche, Tageslichtbadezimmer und separatem WC. - Ein Zugang zur Wohnung konnte nicht erwirkt werden - <u>Blatt 7683, Sondereigentum an der Wohnung Nr. 3:</u> 4-Zimmer-Wohnung im 2. Obergeschoss mit Flur, Küche, Tageslichtbadezimmer und separatem WC. <u>Blatt 7684, Sondereigentum an der Wohnung Nr. 4:</u> Nach Aufteilungsplan: 4-Zimmer-Wohnung im 3. Obergeschoss mit Flur, Küche, Tageslichtbadezimmer und separatem WC. - Ein Zugang zur Wohnung konnte nicht erwirkt werden - <u>Blatt 7685, Sondereigentum an der Wohnung Nr. 5:</u> 2-Zimmer-Wohnung im Dachgeschoss mit Flur, Küche, Tageslichtbadezimmer, separatem WC und interne Treppe zum Spitzboden der als Dachraum/Speicher ausgewiesen ist. <u>Hinweis zum baulichen Ist-Zustand</u> 6-Zimmer-Maisonettewohnung im Dachgeschoss und ausgebauten Spitzboden mit Flur, Küche, Tageslichtbadezimmer und separatem WC. Der ausgebaute Spitzboden mit 3 Räumen ist baurechtlich nicht zulässig, siehe Ziffer 2.7 im Gutachten. Der Wohnraum im Dachgeschoss wurde abweichend zur Baugenehmigung und Aufteilungsplan in 2 Zimmer aufgeteilt. Nebengebäude <u>Blatt 7686, Sondereigentum an der Wohnung Nr. 6:</u> 2-Zimmer-Wohnung mit integrierter Wohnküche im Erdgeschoss und einem Schlafzimmer im Obergeschoss zzgl. Tageslichtbadezimmer, Abstellraum im Dachgeschoss, Kellerraum und Sondernutzungsrecht an einer Terrassenfläche vor dem Haus.		
	Lage	Auf der Insel 2 in 60489 Frankfurt am Main, Stadtteil Rödelheim.	
	Grundbuchbezeichnung	Amtsgericht Frankfurt am Main, Grundbuch von Rödelheim, Blatt 7681 bis 7686, Gemarkung Rödelheim, Flur 2, Flurstück 38	
	Grundstücksgröße	gemäß	Flurstück 38: 212 m²
	Grundbucheintragung	und	Wohnung Nr. 1: 167,15 / 1.000
Miteigentumsanteil		Wohnung Nr. 2: 168,48 / 1.000	
		Wohnung Nr. 3: 174,83 / 1.000	
		Wohnung Nr. 4: 176,55 / 1.000	
		Wohnung Nr. 5: 215,64 / 1.000	
		Wohnung Nr. 6: 97,35 / 1.000	

Zwangsverwaltung	Ein Zwangsverwalter wurde nicht bestellt.
Zulässige Nutzung	Wohnnutzung / Eigentumswohnungen
Baujahr	Ursprungsbaujahr ca. 1860 Im Jahr 2010 saniert gem. Auskunft im Energieausweis .
Mietstatus	Gemäß Mietaufstellung der Eigentümerseite sind alle sechs Wohneinheiten vermietet. Zugleich bestehen Diskrepanzen zwischen der vereinbarten Miete nach Mietaufstellung der Eigentümerseite und der Höhe der Mieteingänge, siehe Ausführungen unter Ziffer 2.5 des Gutachtens.
Pkw-Stellplatz	Die zu bewertenden Eigentumswohnungen verfügen über keine Pkw-Stellplätze.
Wohnfläche	Wohnung Nr. 1: ca. 83 m² Wohnung Nr. 2: ca. 89 m² Wohnung Nr. 3: ca. 89 m² Wohnung Nr. 4: ca. 89 m² Wohnung Nr. 5: ca. 76 m²* Wohnung Nr. 6: ca. 42 m² *Exklusive ausgebautem Spitzboden, siehe Ausführungen unter Ziffer 2.7 des Gutachtens.
Bautenzustand	<u>Gemeinschaftseigentum</u> Leicht ungepflegt. Die Fassade weist Verschmutzungen mit Graffiti auf. Die Außenanlagen und das Treppenhaus sind ungepflegt. Im Kellergeschoss des Haupthauses besteht baualterstypische erhöhte Bauteilfeuchte. <u>Sondereigentum</u> Die besichtigten Wohnungen im Haupthaus wurden in der Vergangenheit renoviert, siehe Fotodokumentation und Protokoll des Ortstermins. Teilweise besteht in den Badezimmern Versporung / Schimmeldung. Die Wohnung Nr. 5 im Dachgeschoss nebst Spitzboden weist von den besichtigten Wohnungen den gepflegtesten Bautenzustand auf. Die Wohnung Nr. 6 im Nebengebäude weist jedoch deutliche Abnutzungsspuren auf und ist renovierungsbedürftig.
Energetischer Bautenzustand	Ein Energieausweis ist dem Gutachten als Anlage beigelegt. Das Haupthaus verfügt über kein Wärmedämmverbundsystem. Die Fenster sind ältere Kunststofffenster mit Isolierverglasung, vereinzelt wurden in der Vergangenheit Fenster erneuert. Der Wärmeerzeuger der Gaszentralheizung ist eine Brennwerttherme Fabrikat Viessmann mit großem Warmwasserspeicher Baujahr 2023 nach Energieausweis. Die Heizkörper verfügen über keine separaten Wärmemengenzähler. Das Nebengebäude / Wohnung 6 ist mit einem Wärmedämmverbundsystem ausgestattet und gemäß Bauakte mit einer Aufsparrendämmung versehen. Die Wärmeversorgung erfolgt über das Haupthaus. Eine Warmwasseruhr ist im Kellergeschoss des Nebengebäudes installiert.

Zubehör, welches im
vorliegenden Gutachten nicht
Bewertungsgegenstand ist

Einbauküche und sämtliche Möblierung.
Mietkautionen.

Besondere objektspezifische
Grundstücksmerkmale (b. o. G.)

Liegen vor, siehe Ziffer 2.5 und 4.2 im Gutachten.

Marktwerte

Sondereigentum WE Nr. 1 im Erdgeschoss Grundbuch Blatt 7681	300.000 bis 340.000 € ausgewiesen mit 320.000 €
Sondereigentum WE Nr. 2 im 1. Obergeschoss Grundbuch Blatt 7682	320.000 bis 360.000 € ausgewiesen mit 320.000 €
Sondereigentum WE Nr. 3 im 2. Obergeschoss Grundbuch Blatt 7683	320.000 bis 360.000 € ausgewiesen mit 340.000 €
Sondereigentum WE Nr. 4 im 3. Obergeschoss Grundbuch Blatt 7684	320.000 bis 360.000 € ausgewiesen mit 320.000 €
Sondereigentum WE Nr. 5 im Dachgeschoss zzgl. Spitzboden Grundbuch Blatt 7685	370.000 bis 410.000 € ausgewiesen mit 390.000 €
Sondereigentum WE Nr. 6 im Nebengebäude Grundbuch Blatt 7686	210.000 bis 220.000 € ausgewiesen mit 215.000 €
Qualitätsstichtag und Wertermittlungsstichtag	12. Januar 2026.



Exposee Az.: **841 K 22/25**

Zum Gutachten Nr.: **26-02-06 F/Z**

Gesamteindruck. Die Wohnungen 1 bis 5 liegen in dem fünfgeschossigen Mehrfamilienhaus. Die Wohnung Nr. 6 besteht aus dem Nebengebäude (mittig im Bild).



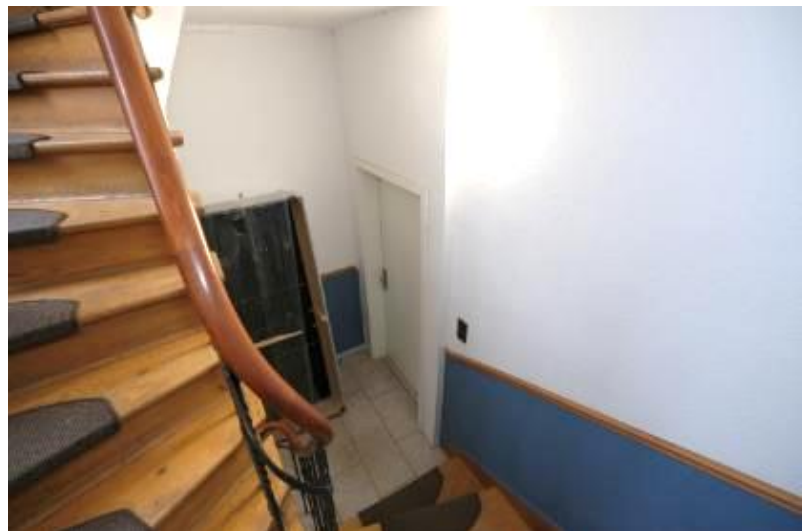
Blick auf die Gebäudeecke Südwest.



Modernisierte Heiztechnik /
Wärmeerzeuger mit
Warmwasserspeicher im
Kellergeschoss.



Treppenhaus beispielhaft.



Wohnung Nr. 3 im 2. OG
beispielhaft. Wohnungsflur.



Badezimmer Wohnung Nr. 3 im
2. OG beispielhaft.



Badezimmer Wohnung Nr. 6 im
Nebengebäude beispielhaft.



Hinweis

Hinsichtlich der Angaben wird keine Gewähr für Richtigkeit und Vollständigkeit übernommen. Die zu bewertende Liegenschaft ist im Gutachten 26-02-06 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