



EXP O S E E 841 K 26/24	Eigentumswohnung (4-Zimmer-Wohnung)
Bewertungs- Gegenstand:	96/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 28 des Aufteilungsplanes
Lage:	60437 Frankfurt am Main Theodor-Thomas-Straße 1-7 und Friedrich-Stampfer-Straße 2-8 und 12-18; hier: Theodor-Thomas-Straße 7
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:	Stadtteil Bonames Rd. 16,0 km (Luftlinie) nordöstlich vom Frankfurter Flughafen Rd. 9,0 km (Luftlinie) nördlich vom Frankfurter Hauptbahnhof Rd. 8,0 km (Luftlinie) nördlich vom Stadtzentrum Frankfurt am Main Rd. 1,0 km (Luftlinie) nördlich vom Fluss „Nidda“ Rd. 400 m (Luftlinie) östlich von der BAB 661 Straßenlage Theodor-Thomas-Straße / Hugo-Sinzheimer-Straße / Friedrich-Stampfer-Straße
Lageklassifikation:	Mittlere Wohnlage laut Geoportal Frankfurt 2025
Grundstücks- bezeichnung / Größe:	Gemeinde Frankfurt am Main, Gemarkung Bonames, Flur 3, Flurstück 1/35; 11.432 m²
Baulasten:	Keine Eintragungen
Denkmalschutz:	Keine Eintragungen
Altflächenkataster:	Keine Eintragungen
Grundstücks- bebauung:	Das Grundstück ist mit 12 Mehrfamilienhäusern mit insgesamt 132 Eigentumswohnungen (laut Teilungserklärung) bebaut. 12 freistehende, jeweils 3- bzw. 4-geschossige Mehrfamiliengebäude mit jeweils nicht ausgebautem Dachgeschoss sowie Kellergeschoss
Baujahr:	1959 (laut Bauakte)
Garagen / Stellplätze:	Auf dem Bewertungsgrundstück befinden sich keine Pkw-Stellplätze.
Baubeschreibung des gemein- schaftlichen Eigentums:	Dach: Satteldächer, Deckung Betondachsteine Fassade: Wärmedämmung, Strukturputz, pastellfarbene Anstriche Sockel: Glattputz, Anstrich Loggien: Metallgeländer mit Werkstoffplattenfüllungen Fenster: Kunststofffenster, weiß, Rollläden in Holz und Kunststoff



	Dachflächenfenster: Kunststoff Fensterbänke: Metall Vordächer über Hauseingängen: massiv Hauseingangstüren: 1-flügelige, Hauseingangstüren in Metall und Isolierverglasung und isolierverglaste feststehenden Seitenteile Klingel- und Briefkasten sowie Sprechanlagen: integriert in die Eingangstüranlagen
Modernisierungen:	Ca. 2000er Jahre: Teil-/Erneuerung der Elektroinstallation in Wohnung Nr. 28 Ca. 2010er Jahre: Einbau eines Elektroboilers zur Warmwasserbereitung in Wohnung Nr. 28 Zeitpunkt nicht bekannt: Erneuerung der Dachdeckung und Dämmung der Dachflächen Ca. 2012: Erneuerung der Dachflächenfenster Ca. 2012: Erneuerung der Treppenhausfenster Ca. 1970er Jahre: Einbau isolierverglaster Kunststofffenster
Zustand des gemeinschaftlichen Eigentums (Haus Nr. 7):	• Keller: Verfärbungen und Abplatzungen auf der Innenseite der Kelleraußenwände sowie im Fußpunkt von Innenwänden; Farbabplatzungen des Estrichs • Fassade: --- • Loggien: --- • Dach: Dachdeckung punktuell bemoost • Dachraum: Rissbildung im Estrich • Haustechnik: Nicht besichtigt, kein Zutritt Soweit ersichtlich, befindet sich das gemeinschaftliche Eigentum in baujahresadäquatem, teilweise modernisiertem, durchschnittlich gepflegtem Zustand.
Endenergieverbrauchs-Kennwert	Kein Energieausweis vorliegend
Baubeschreibung des Sondereigentums:	4-Zimmer-Wohnung Die bewertungsgegenständliche Wohnung ist laut Aufteilungsplan im Haus Theodor-Thomas-Straße 7, im Erdgeschoss, vom Treppenhaus gesehen links, gelegen. Sie wird über das 3-Spanner-Treppenhaus erschlossen und ist 3-seitig (Norden, Osten, Süden) orientiert. Die Wohnung besteht aus einem Flur, einem Wohnzimmer, einem Schlafzimmer, zwei Kinderzimmern, einem Badezimmer und einer Küche sowie einer Loggia. Die Räume sind vom zentralen Flur begehbar. Die Loggia schließt sich an das Wohnzimmer an. Zur Wohnung gehört ein Kellerraum im KG und ein Bodenraum im DG. Bodenbeläge: Laminat, PVC Heizung: Zentralheizung, Rippenradiatoren, Heizungsleitungen auf Putz, Handtuchtrockner-Heizkörper im Bad Warmwasserbereitung: dezentral (Elektroboiler) Fenster: isolierverglaste Kunststofffenster



Modernisierung des Sondereigentums:	Nicht bzw. nicht wesentlich modernisiert
Zustand des Sondereigentums:	• Fenster: Küchenfenster defekt • Türen: Eingangstürblatt beschädigt • Innenräume: Verschmutzungen der Wand- und Deckenbeläge • Haustechnik: großflächige Farbabplatzungen im Bereich der Aufputz-Abwasserleitungen im Bad, Bad nicht zeitgemäß, Verschmutzungen der Sanitärobjekte • Dachraum: kein Zutritt • Kellerraum: kein Zutritt Soweit ersichtlich, befindet sich die Wohnung Nr. 28 in nicht bzw. nicht wesentlich modernisiertem, unterdurchschnittlich gepflegtem Zustand mit Renovierungsbedarf sowie punktuell Instandsetzungsbedarf.
Hausgeld:	Nicht bekannt
Nutzungssituation des Wohnungseigentums:	Eigengenutzt
Wohnfläche:	70,96 m ² (laut Teilungserklärung)
Werte:	16.12.2025 (Ortsbesichtigung), siehe untenstehende Tabelle

Bewertungs-gegenstand	Markt-angepasster vorläufiger Vergleichswert	Besondere objekt-spezifische Grundstücksmerkmale	Vergleichswert	Gebäudefaktor	Zu- / Abschlag zur Rundung	Verkehrswert
Wohnung Nr. 28	242.399 €	0 €	242.000 €	3410 €/m ²	-2.000 €	<u>240.000 €</u>

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.
----------	--



Prüfvermerk vom 04.02.2026, 14:22:04

Die unten aufgeführten Dokumente sind elektronisch eingegangen. Die technische Prüfung der elektronischen Dokumente hat folgendes Ergebnis erbracht:

Angaben zur Nachricht:

Sicherer Übermittlungsweg aus dem Postfach- und Versanddienst eines OZG-Nutzerkontos.

Eingangszeitpunkt:
Absender:
Nutzer-ID des Absenders:
Aktenzeichen des Absenders:

04.02.2026, 14:19:13
FRANZISKA ROST-WOLF
DE.Justiz.9230d981-c47d-4e38-ab45-f2513ddfc0ba.9d39
25038_THE01

Empfänger:
Aktenzeichen des Empfängers:

Amtsgericht Frankfurt am Main
841 K 26/24

Betreff der Nachricht:
Text der Nachricht:
Nachrichtenkennzeichen:

hej_1770211152845a78ef7f4-8126-49d5-8f82-5a2956894d35

Angaben zu den Dokumenten:

Dateiname	Format	Informationen zu(r) qualifizierten elektronischen Signatur(en)				
		Qualifiziert signiert nach ERVB?	durch	Berufsbezogenes Attribut	am	Prüfergebnis
841_K_26_24_Exposee_.pdf	pdf	nein				
xjustiz_nachricht.xml	xml	nein				

Vertrauenswürdiger Herkunftsnachweis

Absender

FRANZISKA ROST-WOLF
NEUHOFSTRASSE 9
60318 FRANKFURT AM MAIN

Nachrichtenkanal

Sicherer Uebermittlungsweg (EGVP:ozg_postfach)

Dokumente

Dateiname	Hashwertprüfung
xjustiz_nachricht.xml	erfolgreich (Laut Hashwertprüfung inhaltsgleich)
841_K_26_24_Exposee_.pdf	erfolgreich (Laut Hashwertprüfung inhaltsgleich)

Übermittlung eines oder mehrerer Schriftgutobjekte

Geschäftszeichen:

841 K 26/24

DE.Justiz.9230d981-c47d-4e38-ab45-f2513ddfc0ba.9d39

Empfänger:

Amtsgericht Frankfurt

Erstellungszeitpunkt:

04.02.2026

In Sachen

25038_THE01

--

sind die folgenden Schriftgutobjekte übermittelt worden:

Nr	Typ	Datum des Schreibens	Anzeigenname	EEB erforderlich
1	Andere / Sonstige	--	841_K_26_24_Exposee_.pdf	Nein