

Exposee Az.: <b>842 K 3/23</b>	Zum Gutachten Nr.: <b>23-08-25 F/ML</b>
Bewertungsgegenstand	Grundstück bebaut mit einem Reihemittelhaus, bestehend aus Kellergeschoss, Erdgeschoss mit südlich gelegenem Garten, Obergeschoss und einem zu Wohnzwecken ausgebautem Dachgeschoss.
Lage	Ziegenhainer Straße 161 in 60433 Frankfurt am Main, Stadtteil Dornbusch.
Grundbuchbezeichnung	Amtsgericht Frankfurt am Main, Grundbuch von Eckenheim, Blatt 2933, Gemarkung Eckenheim, Flur: C, Flurstück: 222/15
Grundstücksgröße gemäß Grundbucheintragung	Flurstück 222/15: 174 m²
Zulässige Nutzung	Wohnnutzung Einfamilienhaus.
Baujahr	Ca. 1956 gemäß Gebrauchsabnahmeschein aus der Bauakte.
Mietstatus	Eigennutzung seitens der Miteigentümerin.
Kfz-Stellplatz	Die Liegenschaft verfügt über keinen eigenen PKW-Stellplatz.
Mietfläche	Ca. 116 m² nach örtlichem Aufmaß
Energetischer Bautenzustand	Ein Energieausweis liegt dem Unterzeichner des Gutachtens nicht vor. Eine energetische Sanierung der Fassade hat bisher nicht stattgefunden. Die Fenster im gesamten Haus sind ältere Kunststofffenster mit Isolierverglasung. Der Wärmeerzeuger, Gastherme aus ca. Mitte der 1990er Jahre nach Auskunft der Miteigentümerin, ist veraltet.
Bautenzustand	Überdurchschnittlicher Instandsetzungsbedarf wurde nicht festgestellt. Zugleich bestehen Feuchtigkeitsschäden an Außenwänden im Keller, an den Stützwänden zur Kelleraußentreppe sowie zur Einfriedigung der Terrasse. Allgemeiner Renovierungsbedarf besteht. Siehe Protokoll vom Ortstermin, Ziffer 2.13, Foto Anlage III und Ziffer 4.2.1 im Gutachten.
Qualitäts- und Wertermittlungstichtag	26. Juli 2023.
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (b. o. G.)	Für die nachträglich eingebauten Dachgauben gibt es keinen Bauantrag und somit auch keine Baugenehmigung. Sicherheitsabschlag, siehe Ziffer 4.2.2 im Gutachten: ./ 20.000 €
<b>MARKTWERT</b>	rund 520.000 € bis 580.000 € <b>ausgewiesen mit 550.000 €</b>

Exposee Az.: **842 K 3/23**

Zum Gutachten Nr.: **23-08-25 F/ML**

Nordfassade zum  
Stichweg/Fußweg der  
Ziegenhainer Straße.



Stichweg/Fußweg zur  
Ziegenhainer Straße.



Blick nach Norden zum  
Bewertungsobjekt.



Badezimmer im Obergeschoss wurde mal modernisiert.



Hinweis

Hinsichtlich der Angaben wird keine Gewähr für Richtigkeit und Vollständigkeit übernommen. Die zu bewertende Liegenschaft ist im Gutachten 23-08-25 F/ML 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