



Exposé	Aktenzeichen 842 K 13/23			
Objektyp	Eigentumswohnung Nr. 76 nebst Dachboden- und Kellerabstellraum			
Adresse	Heinrich-Seliger-Straße 26 60528 Frankfurt am Main			
Grundstück	Niederrad Flur 27 Flurstücke davon anteilig	12/8; 12/10; 12/11 643 / 100.000	15.928,00 m² 102,42 m²	
Gebäude	Bewertungsgegenstand ist die Eigentumswohnung Nr. 76 im 1. Obergeschoss (links) einer viergeschossigen Wohnanlage (vier Mehrfamilienhäuser) in Zeilenbauweise (Hausnummer 26) samt Kellerraum und Dachbodenabstellraum. Die Wohnanlage besteht aus einem im Jahr ca. 1957 errichteten Zeilenbau, der sich aus insgesamt vier aneinandergereihten Mehrfamilienhäusern (Hausnummern 24 - 30) zusammensetzt und insgesamt 32 Wohneinheiten beherbergt. Die Zuwegung und Erschließung erfolgt südlich von der Heinrich-Seliger-Straße über einen Gehweg, der sich westlich entlang der Wohnanlage befindet. Das Bewertungsobjekt (Eigentumswohnung Nr. 76) befindet sich im Gebäudekomplex Nr. 26, liegt mittig im Zeilenbau und erschließt sich über das zentral gelegene Treppenhaus, das jeweils zwei Wohneinheiten pro Geschoss umfasst. Im Kellergeschoss befinden sich die Mieterkeller. Laut den vorliegenden Unterlagen befinden sich im Dachgeschoss Dachbodenabstellräume für die Wohneinheiten. Die zu bewertende 3-Zimmer-Wohnung verfügt über eine Wohnfläche von rund 70,38 m².			
Baulicher Zustand	Soweit ohne Zugang zum Grundstück bzw. von der Straße aus sichtbar (Besichtigung wurde seitens des Eigentümers nicht ermöglicht), waren keine wertbeeinflussende Schäden und Mängel erkennbar. Das Wohnhaus befindet sich augenscheinlich in einem leicht unterdurchschnittlichen			
Eckdaten	Wohnfläche	70,38 m²		
	Baujahr	1957		
	Sanierung	k.A.		
	Baujahr fiktiv	1979		
Besichtigung	Die Innenbesichtigung wurde nicht ermöglicht. Für die Bewertung wird das äußere Erscheinungsbild und eine baujahrestypische Ausstattung als Prämisse auch im Inneren zugrunde gelegt.			
Nutzung	Eigennutzung / Wohnen			
Wertermittlung	Stichtag	05.04.2024		
	Bodenwert anteilig	rd. 140.000 €		
	Vergleichswert - Verkehrswert	270.000 €		

Anmerkung: Das vorliegende Exposé wurde auf Basis des Wertgutachtens von Gräfe | Augustini | Partner, Sachverständige für Immobilienbewertung, Neu-Isenburg, zusammengestellt.

Die obige Kurzfassung ersetzt nicht die Einsicht in das Wertgutachten. Die dort getroffenen Annahmen und Prämissen sind Bestandteil dieser Ausarbeitung. Das Wertgutachten kann beim zuständigen Amtsgericht eingesehen werden. Rückfragen sind ausschließlich an das Amtsgericht zu stellen.