

Exposee Az.: <b>842 K 21/23</b>	Zum Gutachten Nr.: <b>23-12-08 F/Z</b>
Bewertungsgegenstand	Grundstück bebaut mit einem Vorderhaus mit zwei Wohneinheiten, einem Nebengebäude mit einer Wohneinheit und einem Hinterhaus als Mehrfamilienhaus mit insgesamt sechs Wohneinheiten.
Lage	Schwanheimer Str. 61 in 60528 Frankfurt a. M., Stadtteil Niederrad.
Grundbuchbezeichnung	Amtsgericht Frankfurt am Main, Grundbuch von Niederrad, Blatt 2362, Gemarkung 37, Flur: 12, Flurstück: 26
Grundstücksgröße gemäß Grundbucheintragung	Flurstück 26 907 m <sup>2</sup>
Zulässige Nutzung	Wohnnutzung.
Baujahr	Vorderhaus: Ca. 1860 gemäß Energieausweis Hinterhaus: Ca. 1904 gemäß Entwässerungsplan. Fassadenänderung und Errichtung einer Dachgeschoßwohnung im Jahr 1972 nach Bauakte .
Mietstatus	Bis auf eine Wohnung im Vorderhaus Dachgeschoß sind sämtliche Wohneinheiten gemäß Mietaufstellung und Ortsbesichtigung vermietet, siehe auch Ziffer 2.5 des Gutachtens 23-12-08 F/Z.
Kfz-Stellplatz	Nach Planunterlagen / Freiflächenplan zum Wohnhausumbau des Hinterhauses (siehe Ziffer 2.12 im Gutachten) sind auf dem zu bewertenden Grundstück sieben Stellplätze verzeichnet. Im baulichen Ist-Zustand sind die Außenstellplätze in der Form <u>nicht</u> ausgeführt. Eine funktionale Parkierungsmöglichkeit ist lediglich für einen Pkw gegeben. Hintereinander können im Hofbereich maximal zwei bis drei Pkw parkiert werden.
Mietfläche	Vorderhaus mit Nebengebäude: ca. 119 m <sup>2</sup> Hinterhaus / Mehrfamilienhaus: ca. 385 m <sup>2</sup>
Energetischer Bautenzustand	Eine energetische Sanierung der Gebäude hat bisher nicht stattgefunden. Das Vorderhaus wird zum Teil elektrisch über Nachspeicheröfen beheizt. Warmwasserbereitung dezentral über elektrische Boiler oder Gastherme. Das Mehrfamilienhaus verfügt über eine Ölzentralheizung mit Warmwasserspeicher älteren Baujahres. Die Umwälzpumpen und der Mischer wurden zeitnah erneuert.
Bautenzustand	Insgesamt solider gepflegter Bautenzustand. Die Wohnungen im Vorderhaus und Nebengebäude sind sehr einfach ausgestattet. Die Wohnungen des Hinterhauses / Mehrfamilienhauses sind gepflegt und teilweise renoviert. Ein Badezimmer in der Wohnung Erdgeschoß West wurde mal modernisiert.
Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag	29. August 2023.
<b>MARKTWERT*</b>	<b>1.600.000 € bis 1.700.000 €</b> ausgewiesen mit 1.700.000 €

**\*Hinweise zur Marktwertableitung**

Baugenehmigung und Pkw-Stellplatznachweis

Es ist nicht auszuschließen, dass zukünftig ein Stellplatznachweis oder Ablöse zu erbringen ist – insbesondere bei weiteren baurechtlich genehmigungspflichtigen Bauvorhaben. Bei der vorliegenden Wertermittlung ist dies monetär nicht berücksichtigt. Siehe hierzu Ausführungen unter Ziffer 2.12 des Gutachtens.



von der Industrie- und Handelskammer Frankfurt a. M. öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Erich Finder, Dipl.-Ing.  
Architekt  
Martin-May-Straße 7  
D-60594 Frankfurt am Main

Fon 49. (0) 69.60607774  
Fax 49. (0) 69.60607775  
info@finder-frankfurt.de  
www.finder-frankfurt.de

Exposee Az.: **842 K 21/23**

Zum Gutachten Nr.: **23-12-08 F/Z**

Gesamteindruck mit Blick auf das Hinter- und Vorderhaus.



Nordfassade des Mehrfamilienhauses.



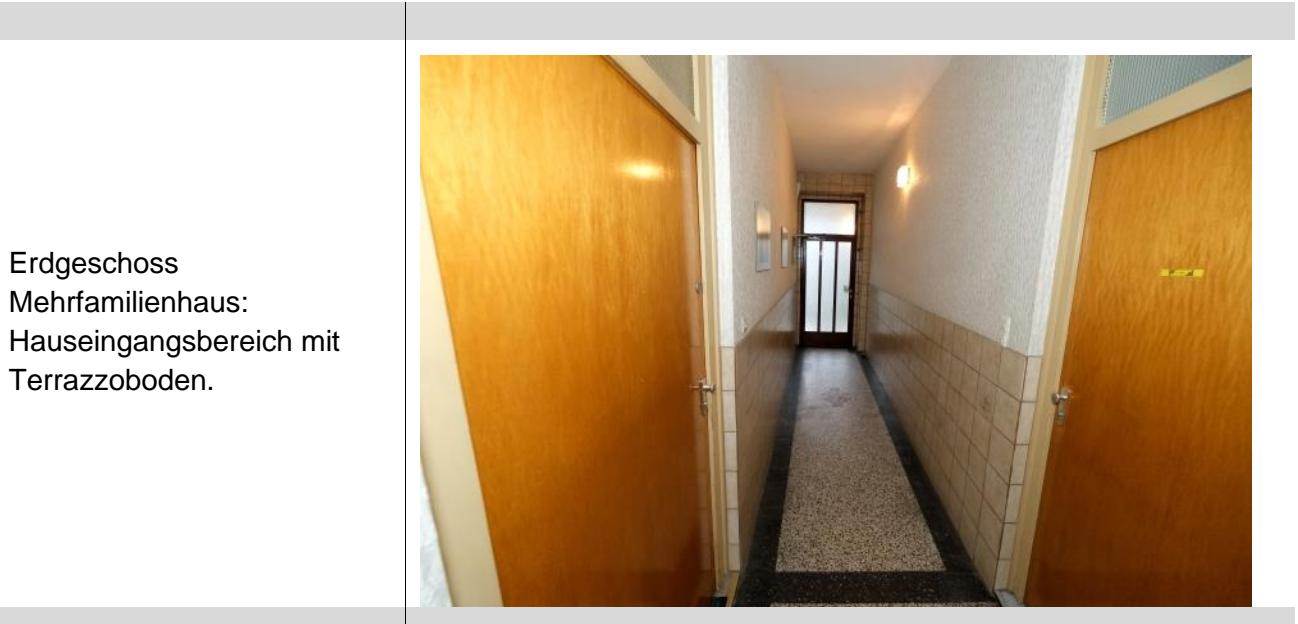
Südfassade zur Gartenseite.



von der Industrie- und Handelskammer Frankfurt a. M. öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Erich Finder, Dipl.-Ing.  
Architekt  
Martin-May-Straße 7  
D-60594 Frankfurt am Main

Fon 49. (0) 69.60607774  
Fax 49. (0) 69.60607775  
[info@finder-frankfurt.de](mailto:info@finder-frankfurt.de)  
[www.finder-frankfurt.de](http://www.finder-frankfurt.de)



Erdgeschoss  
Mehrfamilienhaus:  
Hauseingangsbereich mit  
Terrazzoboden.

Mehrfamilienhaus  
Treppenhaus / Zugang zum  
Dachgeschoss mit  
Zwischenpodest.



Hinweis

Hinsichtlich der Angaben wird keine Gewähr für Richtigkeit und Vollständigkeit übernommen. Die zu bewertende Liegenschaft ist im Gutachten 23-12-08 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



von der Industrie- und Handelskammer Frankfurt  
a. M. öffentlich bestellter und vereidigter  
Sachverständiger für die Bewertung von  
bebaute und unbebaute Grundstücken

Erich Finder, Dipl.-Ing.  
Architekt  
Martin-May-Straße 7  
D-60594 Frankfurt am Main

Fon 49. (0) 69.60607774  
Fax 49. (0) 69.60607775  
[info@finder-frankfurt.de](mailto:info@finder-frankfurt.de)  
[www.finder-frankfurt.de](http://www.finder-frankfurt.de)