

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 einen 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. Fassaden-änderung und Errichtung einer Dachgeschoss-wohnung 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 Nachtspeicheröfen 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 Wertermittlungstichtag	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.



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.



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