



EXPOSEE 842 K 22/24	Eigentumswohnung („2 2/2-Zimmer-Wohnung“ laut Aufteilungsplan)
Bewertungsgegenstand:	68,16/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 5 des Aufteilungsplanes
Lage:	65936 Frankfurt am Main, Robert-Dißmann-Straße 2 - 10, hier: 2
Bundesland:	Hessen
Ort:	Frankfurt am Main
Zentrumsfunktion:	Oberzentrum
Überörtliche Anbindung / Entfernungen:	Ca. 150 km (Luftlinie) nördlich von Stuttgart Ca. 150 km (Luftlinie) südöstlich von Köln Ca. 35 km (Luftlinie) nordöstlich von der Landeshauptstadt Wiesbaden
Innerörtliche Lage:	Stadtteil Sossenheim Rd. 8,5 km (Luftlinie) östlich vom Stadtzentrum Frankfurt am Main Rd. 8,5 km (Luftlinie) nördlich vom Frankfurter Flughafen Rd. 3,0 km (Luftlinie) nordöstlich vom Main Rd. 2,5 km (Luftlinie) nordöstlich von der S-Bahn-Strecke Frankfurt/Wiesbaden Rd. 2,0 km (Luftlinie) südlich von Eschborn Rd. 1,5 km (Luftlinie) nordwestlich der „Nidda“ Rd. 300 m (Luftlinie) südwestlich vom Eschborner Dreieck“ Rd. 10 m (Luftlinie) zur Siegener Straße Straßenecklage Robert-Dißmann-Straße / Siegener Straße
Lageklassifikation:	Sehr einfache Wohnlage laut GDI FFM Geoportal Frankfurt 2024
Grundstücksbezeichnung / Größe:	Gemeinde Frankfurt am Main, Gemarkung Sossenheim, Flur 15, Flurstück 39/82, Gebäude- und Freifläche, Robert-Dißmann-Straße 2-10, 11.838 m ²
Baulasten:	Eintragungen vorhanden (Abstandsflächenbaulast)
Denkmalschutz:	Keine Eintragungen
Altflächenkataster:	Eintragungen vorhanden (Altstandort)
Grundstücksbebauung:	Wohnhochhausanlage, bestehend aus fünf aneinanderggebauten Gebäuden 2-geschossige Parkgarage
Baujahr:	1974 (laut Bauschein)
Garagen / Stellplätze:	Laut Bauakte besitzt die auf dem Grundstück befindliche Sammelgarage 200 PKW-Stellplätze.
Baubeschreibung des gemeinschaftlichen Eigentums:	Fünf 9- bis 14-geschossige Wohnhochhäuser mit Unterkellerung (Haus 2-10) Dach: Flachdach Fassade: massive Außenwände aus Betonfertigteilen (Waschbeton) Erdgeschossfassaden zur Hofseite, Sichtbeton gestrichen Loggien: massive Brüstungen mit grauem Anstrich und Glasausfachung Fenster: isolierverglaste Kunststoffenster mit Kunststoffrollläden Leichte Vordächer über den Hauseingängen Hauseingangstür: 1-flügelige, isolierverglaste Hauseingangstür in Metall mit feststehenden teilweise verglasten Seitenteilen und integrierter Klingel-, Sprech- und Gegensprechanlage Briefkasten: Metall-Briefkastenanlage stehend im Bereich der Eingänge im Erdgeschoss
Zustand des gemeinschaftlichen Eigentums:	Keller: nicht besichtigt Fassade: Leichte Verschmutzungen, punktuell Bauschäden Loggien: Nicht ersichtlich Dach: nicht besichtigt Haustechnik: nicht besichtigt Treppenhäuser: teilweise Risse im Fußbodenaufbau der Podeste und Flure, teilweise defekte Glasscheiben an Türen und Fenster, Stolperstufe zwischen Aufzugvorraum und außenliegendem Treppenhauspodest

FRANZISKA ROST-WOLF

Dipl.-Ing. Architektin

Von der Architekten- und Stadtplanerkammer Hessen öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken



	Soweit ersichtlich, befindet sich das gemeinschaftliche Eigentum in baujahresadäquatem, etwas unterdurchschnittlich gepflegtem Zustand mit teilweisen Bauschäden im Bereich der Fassade.
Endenergieverbrauchs-Kennwert:	180,6 kWh / (m ² * a) laut Energieausweis
Baubeschreibung des Sondereigentums:	<p>„2 2/2-Zimmer-Wohnung“ laut Aufteilungsplan (4-Zimmer-Wohnung mit zwei Zimmern < 8 m²)</p> <p>Die Wohnung besteht aus einem Wohnraum, einer Küche, einem innenliegenden Badezimmer, einem innenliegenden Gäste-WC, einem Elternzimmer, zwei Kinderzimmern und einer Loggia.</p> <p>Die Räume sind von der zentralen Diele mit Garderobe begehbar. Die Loggia schießt sich an das Wohnzimmer und die Küche an.</p> <p>Zur Wohnung gehört ein Abstellraum. Dieser befindet sich laut Aufteilungsplan im Haus Robert-Dißmann-Straße 4 (= Haus 4) im Kellergeschoss an der nördlichen Außenwand.</p> <p>Heizung: Zentralheizung (Heizzentrale auf dem Dach), Gasfeuerung Warmwasserversorgung: zentral (Kellergeschoss) Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser: Erdgas E Flächenheizkörper aus Baujahr Fenster: Verschiedene Baujahre (um 1974, 2000, 2018) 1-bis 2-flügelige grüne Kunststofffenster, Isolierverglasung 1-flügelige Fenstertür, Metall, Isolierverglasung 1-fachVerglasung als Loggien-Verglasung Dreh- bzw. Dreh-/Kippbeschläge, Kunststoffrollläden Bodenbeläge: Laminat, Werk- bzw. Natursteinbelag</p>
Zustand des Sondereigentums:	<p>Bad / WC: nicht zeitgemäß Zimmer: Oberflächen teilweise verschmutzt und punktuell schadhaft Haustechnik: Unterverteilung nicht zeitgemäß Heizkörper: nicht zeitgemäß Loggia: aktuell keine Baugenehmigung für die Verglasung über Brüstung Rauchwarnmelder nicht vorhanden Fenster: Fenstertür zur Loggia überaltert Kellerraum: nicht besichtigt bzw. nicht bekannt So weit besichtigt, befindet sich das Sondereigentum in baujahresadäquatem, teilweise modernisiertem Zustand.</p>
Hausgeld:	Keine Angabe
Nutzungssituation des Sondereigentums:	Vermietet
Wohnfläche des Wohnungseigentums:	81,75 m² (laut Grundakte)
Werte:	Zum 20.08.2024 (Ortsbesichtigung) Siehe untenstehende Tabelle

Bewertungsgegenstand	Grundbuch von Sossenheim, Blatt	Lfd. Nr.	Markt-angepasster vorläufiger Vergleichswert	Besondere objekt-spezifische Grundstücksmerkmale	Vergleichswert	Zu-/Abschlag zur Rundung	Verkehrswert
Wohnungseigentum	5165	1	167.506 €	0 €	168.000,00	2.000 €	170.000 €

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

FRANZISKA ROST-WOLF

Dipl.-Ing. Architektin

Von der Architekten- und Stadtplanerkammer Hessen öffentlich bestellte und vereidigte
Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken



Süd- und Westfassaden, Blick von der Siegener Straße
Richtung Nordosten



Nord- und Westfassade, Blick von der Siegener Straße
Richtung Südosten