



<b>E X P O S E E</b> <b>842 K 24/23</b>	<b>Eigentumswohnung (2-Zimmer-Wohnung)</b>
Bewertungsgegenstand:	80/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 2 des Aufteilungsplans
Lage:	60318 Frankfurt am Main, Keplerstraße 18
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 Nordend West Rd. 10,5 km (Luftlinie) nordöstlich vom Frankfurter Flughafen Rd. 2,5 km (Luftlinie) nordöstlich vom Frankfurter Hauptbahnhof Rd. 1,8 km (Luftlinie) nördlich vom Main Rd. 1,5 km (Luftlinie) östlich vom Grüneburgpark Rd. 1,4 km (Luftlinie) nördlich vom Stadtzentrum Rd. 1,3 km (Luftlinie) südwestlich vom Günthersburgpark Rd. 1,2 km (Luftlinie) östlich von der Goethe-Universität Frankfurt am Main Rd. 350 m (Luftlinie) östlich vom Holzhausen-Park Straßenecklage Keplerstraße / Humboldtstraße
Lageklassifikation:	Gehobene Wohnlage laut Bodenrichtwertkarte Frankfurt 2022 Gehobene Wohnlage laut Wohnlagenkarte des Mietspiegels Frankfurt 2022 Zentrale Wohnlage laut Wohnlagenkarte des Mietspiegels Frankfurt 2022
Grundstücksbezeichnung / Größe:	Gemeinde Frankfurt am Main, Gemarkung Frankfurt Bezirk 20, Flur 310, Flurstück 32; 167 m <sup>2</sup> Flurstück 33; 240 m <sup>2</sup>
Baulasten:	Keine Eintragungen
Denkmalschutz:	Keine Eintragungen
Altflächenkataster:	Keine Eintragungen
Grundstücksbebauung:	2-seitig angebautes, 4-geschossiges <b>Mehrfamilienhaus</b> als Eckgebäude sowie Unterkellerung, giebelseitige Grenzbebauungen, nicht ausgebautes Dachgeschoss
Baujahr:	1958
Garagen / Stellplätze:	Auf dem Bewertungsgrundstück befinden sich keine KFZ-Stellplätze.
Baubeschreibung des gemeinschaftlichen Eigentums:	Dach: Walmdach mit angesetztem Satteldach ohne Gauben, Dachpfannendeckung Straßenfassade: Glattplatz, beiger bzw. weißer Anstrich, Balkon / Loggia-Geländer in Metall mit geschlossenen Geländerfüllungen, weiße Traufbekleidung, grauer Sockelverputz Hoffassade: Glattplatz, beigegefärbter bzw. weißer Anstrich, Laubengang-Geländer in Metall mit geschlossenen Geländerfüllungen Fenster: weiße Kunststofffenster, weiße Metallfensterbänke, Rollläden im Erdgeschoss Türen: 1-flügelige Hauseingangstür in Metallbauweise mit verglastem Feld und Oberlicht, Laubengangtüren in Kunststoffbauweise, weiß, mit verglastem Feld, Metalltür vom Hof zum Keller, Kunststofffenstertüren an den Loggien Ca. 2023: Erneuerung des Heizkessels Ca. 1998: Einbau isolierverglaste Fenster Ca. 1998: Wärmedämmverbundsystem Ca. 1998: Erneuerung der Dachdeckung Ca. 1998: Teil-/Erneuerung der Elektro-Installation
Zustand des gemeinschaftlichen Eigentums:	Keller: Feuchtigkeit im Boden- und Wandbereichen bis Oberkante Gelände Sockel: Verfärbungen und Verschmutzungen Dach: Dachdeckung teilweise bemoost, teilweise lose Windbahnen Fassade: Verfärbungen und Verschmutzungen, Riss im Brüstungsbereich an der Ostfassade Haustechnik (Heizung): -- (kein Zutritt); Leitungsdämmung teilweise nicht vorhanden

**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



	Treppenhaus: Durchgangshöhe vom EG-Treppenpodest zum Keller = 1,72 m Hauseingang: lichte Durchgangsbreite 0,76 m Eingang Laubengänge: lichte Durchgangsbreite 0,66 m Soweit ersichtlich, befindet sich das gemeinschaftliche Eigentum in baujahresadäquatem, teilweise modernisiertem, durchschnittlich gepflegtem Zustand mit Bauschäden in Teilbereichen sowie mittelfristigem Modernisierungsbedarf in Teilbereichen.
Energieverbrauchs- Kennwert:	k. A. Laut ungültigem Energieausweis (gültig bis 26.06.2018): 124,92 kWh / (m <sup>2</sup> * a)
Baubeschreibung des Sondereigentums:	<b>2-Zimmer-Wohnung</b> Die bewertungsgegenständliche Wohnung ist im <b>Erdgeschoss</b> , vom Treppenhaus gesehen rechts gelegen. Sie wird über das Mehr-Spänner-Treppenhaus erschlossen und ist 2-seitig nach Westen zur Humboldtstraße und nach Osten zum Hof orientiert. Das Sondereigentum besteht aus zwei nach Westen orientierten Zimmern und einer Loggia, einer nach Osten orientierten Küche und einem Badezimmer. Die Räume sind vom zentralen Flur begehbar. Zur Wohnung gehört ein Abstellraum im Kellergeschoss und ein Abstellraum im Dachgeschoss. Es besteht gute Besonnung (Geschosslage, Orientierung), mittlere Belichtung (Geschosslage, Fenstergröße, Raumtiefe) sowie mittlere natürliche Belüftung und Entlüftung (2-seitige Ausrichtung). Bodenbeläge: Parkett, Fliesen Heizung: Zentralheizung, Flächenradiatoren, Handtuchtrockner-Heizkörper im Bad, Installation teilweise auf Putz Fenster: isolierverglaste Kunststofffenster
Modernisierungsgrad des Sondereigentums:	Ca. 2015: Umbau (Zusammenlegung) Abstellraum und Bad Ca. 2015: Erneuerung der Bodenbeläge in Wohn- und Nebenräumen (Parkett, Fliesen) Ca. 2015: Erneuerung des Balkon-Belags (Fliesen) Ca. 2015: Erneuerung der Wand- und Deckenbeläge (Fliesen, Tapete, Anstrich) Ca. 2015: Erneuerung der Sanitär-Installation (Bad, Küche) Ca. 2015: Erneuerung der Elektro-Installation (Sicherungen, Schalter, Steckdosen) Ca. 2015: Erneuerung der Türblätter Ca. 1998: Einbau isolierverglaste Fenster Überwiegend modernisiert
Zustand des Sondereigentums:	Bad / WC: --- Zimmer: --- Elektro-Installation: --- Fenster: --- Heizkörper: in der Küche keine Heizung Kellerraum: Feuchtigkeit im Boden und Wandbereich Dachraum: defekte Windbahn Das Sondereigentum befindet sich in einem überwiegend modernisierten und gepflegten Zustand.
Hausgeld:	<b>390,00 EUR / Monat</b> ab 01.01.2023 für das gegenständliche Sondereigentum
Nutzungssituation des Wohnungseigentums:	Nicht vermietet
Wohnfläche:	Ca. 49,00 m <sup>2</sup> (laut Bauakte)
<b>Werte:</b>	Zum 19.09.2023 (Ortsbesichtigung) Siehe untenstehende Tabelle

Bewertungs- gegenstand	Netto- anfangs- rendite [%]	Ertragsfaktor	Markt- angepasster vorläufiger Vergleichs- wert	Besondere objekt- spezifische Grund- stückss- merkmale	Vergleichs- wert	Zu-/Abschlag zur Rundung	Verkehrswert
Sondereigentum	1,8	42,6	317.177,00 €	16.000,00 €	333.000,00 €	-3.000,00 €	<b>330.000,00 €</b>

**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



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



Straßenecke Humboldt-/Keplerstraße



Straßenansicht Humboldtstraße