



Von der IHK Frankfurt
öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger
für Bewertung von bebauten
und unbebauten Grundstücken

EXPOSÉ

Auftrag	Nr. 256323
Auftraggeber	Amtsgericht Frankfurt Immobilienzwangsvollstreckung 60256 Frankfurt am Main
Geschäftszeichen Amtsgericht	842 K 31/23
Zweck	Zwangsversteigerung
Objektart / Nummer	Teileigentum Nr. A 2 (Büronutzung)
Adresse	Deutschherrnufer 41 60594 Frankfurt am Main
Wertermittlungstichtag	23.11.2023
Qualitätsstichtag	23.11.2023
Datum der Ortsbesichtigung	23.11.2023

Markt-/Verkehrswert	600.000 €
Market Value	
Ertragswert	600.000 €

Frankfurt am Main, 08.05.2024



www.wertermittlung.de

Meisengasse 9
60313 Frankfurt am Main

T +49 69 788.088.070
F +49 69 788.088.077
E mail@wertermittlung.de
I wertermittlung.de

Frankfurter Sparkasse
BLZ 500 502 01
Konto 200 485 873
IBAN DE15 5005 0201 0200 4858 73

St.Nr. 012 821 42582
USt-IdNr. DE220747089

Grundstück

Amtsgericht Frankfurt, Wohnungs- und Teileigentumsgrundbuch von Frankfurt am Main Bezirk 33, Blatt 7432, **49,27/1.000 Miteigentumsanteil** an Flur 595, Flurstücke 32 und 33 mit 1.174 m², verbunden mit dem Sonder-eigentum an den Büroräumen in der Ebene 0 und dem Keller, Nr. A 2 des Aufteilungsplans.

Lage

Mit etwa 765.000 Einwohnern ist Frankfurt am Main die fünftgrößte Stadt der Bundesrepublik. Das Grundstück liegt nahe des Mainufers im Frankfurter Stadtteil Sachsenhausen-Nord in einem gemischt genutzten Gebiet im Deutschherrnviertel. Der innenstadtnahe Standort ist als zentrale, gute (laut Mietspiegel mittlere) Wohnlage mit guter Infrastruktur zu bezeichnen. In Bezug auf die zu beurteilende Büronutzung ist die Lage hingegen eher durchschnittlich.

Bauliche Anlagen (Wohnungseigentümergeinschaft WEG)

Das Grundstück ist mit einem freistehenden VIII-geschossigen Mehrfamilienwohnhaus zuzüglich Staffelgeschoss bebaut. Die Liegenschaft ist nach WEG in etwa 25 Wohn- und 2 Teileigentumseinheiten sowie PKW-Stellplätze meist in Doppelparkern aufgeteilt.

Der Zugang erfolgt auf der Nordseite über wenige Stufen sowie eine flache Rampe in die als Souterrain ausgebildete Ebene -1. Dort befinden sich neben der Eingangshalle Abstellkeller, Technikflächen, der Hausanschlussraum, ein Fahrradraum sowie auch Büroflächen. Im darüber liegenden Hochparterre Ebene 0 sind 2 Büroeinheiten errichtet, von denen eine intern mit der darunter liegenden Ebene verbunden ist. Das Gebäude ist II-geschossig unterkellert, hier befinden sich weitere Abstellflächen und die Tiefgarage. Die vertikale Erschließung wird über ein Treppenhaus und einen Personenaufzug sichergestellt.

Teileigentum A 2

Die Büroeinheit liegt im Hochparterre, östlich Zum Apothekerhof und südlich Zum Laurenburger Hof ausgerichtet. Sie besteht laut Grundrissplan aus einem zentralen Empfangsraum, von welchem aus 3 weitere Zimmer erschlossen werden. Dazu soll die Einheit auch eine Teeküche und zwei Einzel-WCs umfassen, südlich ist ein Balkon vorge-lagert.

Zugehörig ist der Kellerraum Nr. A 2.

Baulicher Zustand

Die etwa 26 Jahre alten baulichen Anlagen befinden sich in einem guten und gepflegten Zustand. Die Gestaltung des Gebäudes und der Außenanlagen ist höherwertig und zeitlos.

Ortsbesichtigung

Die Teileigentumseinheit konnte nicht eingesehen werden. Der Zugang wurde nicht gewährt. Neben einer Außen-besichtigung konnte lediglich das Treppenhaus und die Tiefgarage eingesehen werden.

Eckdaten

Baujahr	1998
Bürofläche	ca. 130 m ²
Lagerfläche	ca. 15 m ²

Mieter / Pächter

Zur Vermietungssituation liegen keine Angaben vor.

Besondere Bemerkung

Das vorliegende Exposé stellt eine Zusammenfassung des Wertgutachtens ohne detaillierte Erläuterung der Be-wertungsparameter dar. Die im Wertgutachten getroffenen Annahmen und Prämissen sind Grundlage dieser Aus-arbeitung. Das Wertgutachten kann beim Amtsgericht eingesehen werden. Rückfragen sind ausschließlich an das Amtsgericht zu stellen.

Fotodokumentation



Fernansicht



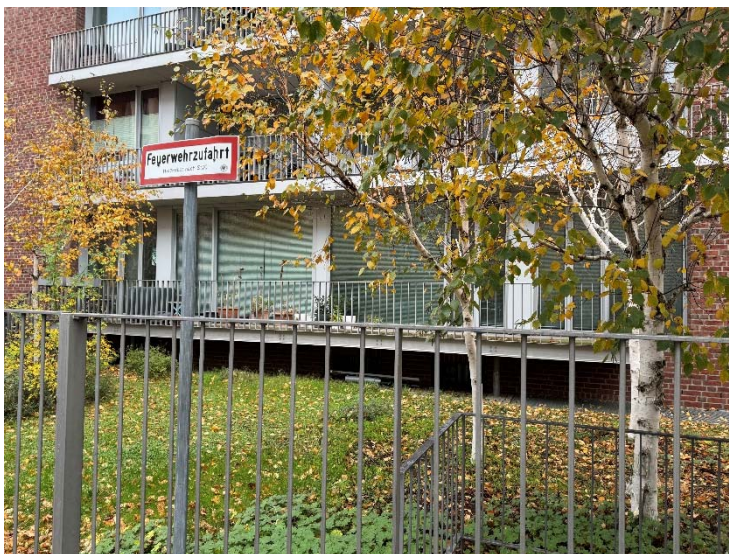
Deutschherrnufer / Walther-von-Cronberg-Platz



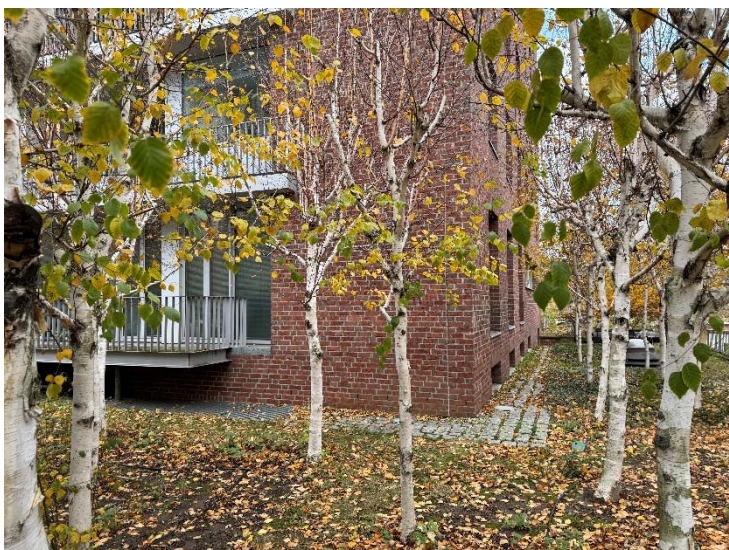
Zum Laurenburger Hof / Zum Apothekerhof



Gebäudezugang



Südseite Zum Laurenburger Hof



Ostseite / Zum Apothekerhof