



Anhang VI – Exposé

Aktenzeichen	842 K 35/24	
Adresse	Willibrachtstraße 3 in 60431 Frankfurt am Main	
Nutzungsart	Doppelhaushälfte	
Marktwert	605.000 €	
Besichtigung	Außen- und Innenbesichtigung	
Gebäude		
Objekt	Das Bewertungsobjekt wurde ca. 1951 in massiver Bauweise errichtet. Das Wohnhaus verfügt über drei Wohneinheiten (je eine Wohneinheit im Erd-, Ober- und Dachgeschoss). Das Gebäude ist vollständig unterkellert und verfügt gemäß den Planunterlagen über einen nicht nutzbaren Spitzboden. Zum Gebäude gehört eine Garagenanlage mit fünf Stellplätzen. Die Grundrisse des Wohnhauses entsprechen nicht den heutigen Wohnanforderungen. Die Wohnfläche wurde mit ca. 252 m ² den Grundrissen aus der Bauakte entnommen und mittels Nutzflächenfaktoren plausibilisiert.	
Nutzung zum Stichtag	Das Gebäude wurde historisch zu Wohnzwecken teilweise eigengenutzt und vermietet. Zum Bewertungsstichtag war das Gebäude leerstehend.	
Vermietungsstand	Leerstand	
Garage / Einstellplätze	5 Garagenstellplätze	
Baujahr	ca. 1951	
Wohn- Nutzfläche	rd. 252 m ² Wohnfläche	
Baubeschreibung		
Rohbau	Mauerwerk	
Dach	Pfettendach, Holzkonstruktion mit Dachziegeln	
Innenausbau	Der Ausstattungsstandard wird als unterdurchschnittlich und abgängig eingeschätzt.	
Baulicher Zustand	Es wurden u. a. folgende Baumängel und -schäden festgestellt: Feuchtigkeitsschäden mit Schimmelbefall an Innen- und Außenwand Hofseite und Decke über EG; Putzabplatzungen im Bereich der Kellertreppe und -wände; Schäden im Bereich der Abhangdecke DG; Bodenbeläge EG und DG abgängig; Wand- und Deckenbeläge überwiegend abgängig; Sanitärinstallationen und -anlagen überwiegend abgängig; Elektroinstallationen überwiegend abgängig; Dachflächenfenster undicht	
Grundstück		
Lage	sehr gute Wohnlage	
Grundbuchbezeichnung	Gemarkung 45, Flur 10	Flurstück 400/5
Größe / Eigentumsform	372 m ²	Volleigentum
Es handelt sich hierbei um einen Auszug aus den Grundstücksdaten, die im Gutachten vollständig beschrieben werden. Insofern kann keine Gewährleistung auf Vollständigkeit übernommen werden.		
Objektfotos		