

**CHRISTIAN ANGERSBACH**  
**Dipl.- Ing. Architekt und Dipl.- Ing. Bauwesen**  
Von der Industrie- und Handelskammer Frankfurt am Main  
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für  
Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken  
und Schäden an Gebäuden

---

Heuchelheimer Straße 14  
D - 61348 Bad Homburg  
Telefon (06172) 30 34 24  
Telefax (06172) 93 56 95

Info@Angersbach.online  
www.Angersbach.online

16.01.2026

---

**EXPOSÉ**

---

**Objekt:** Eigentumswohnung-Nr.2.2.26 (im 3.OG)  
und TG-Stellplatz-Nr. 75

**Lage:** Hans-Poelzig-Straße 5  
(Hauseingang: Graf-von-Stauffenberg-Allee 79)  
60438 Frankfurt am Main, Kalbach

<b>Inhalt des Exposés:</b>	<b>842 K 45/25</b>
<i>Objekt</i>	Eigentumswohnung-Nr. 2.2.26 (im 3.OG) und TG-Stellplatz-Nr. 75
<i>Lage</i>	Hans-Poelzig-Straße 5 (Hauseingang: Graf-von-Staufenberg-Allee 79), 60438 Frankfurt am Main, Kalbach
<i>Grundbuchbezeichnung</i>	Gem. Kalbach, Flur 46, Flurst. 327/32 und 327/29
<i>Grundstücksgröße</i>	ca. 9.408 m <sup>2</sup>
<i>Baujahr</i>	ca. 2015
<i>derzeitige Nutzung</i>	eigengenutzt
<i>Garagen/Stellplätze</i>	TG-Stellplatz-Nr. 75
<i>Wohnfläche</i>	ca. 79 m <sup>2</sup>
<i>Anzahl der Zimmer/Räume</i>	3 Zimmer
<i>Vergleichswert</i>	€ 533.700,-
<i>Ertragswert</i>	€ 802.150,-
<i>Markt-/Verkehrswert</i>	€ 680.000,-
<i>Wertermittlungstichtag</i>	09.12.2025 (Besichtigung)
<b>Baubeschreibung</b>  <i>u.a. Angaben über Bautenzustand, Modernisierungen, sonstige wertbeeinflussende Umstände</i>	<p>Das Grundstück liegt im nördlichen Gebiet der Großstadt Frankfurt am Main, im Wohngebiet „Riedberg“, zwischen „Carl-Hermann-Rudloff-Allee“ und „Ernst-Balser-Straße“ in allgemein sehr einfacher Wohnlage.</p> <p><u>Mehrfamilien-Wohnhausanlage mit TG, bestehend aus Wohnblock N/W und Wohnblock S/O:</u></p> <p><u>KG:</u> Tiefgarage, Fahrradräume, Technikräume, Mülltonnenräume, Hausmeisterraum; <b>Hier: TG-Stellpl.-Nr. 75 (2 Stellpl.);</b></p> <p><u>EG:</u> Hauseingang; Wohnblock S/O mit 8 Wohnungen und Wohnblock N/W mit 7 Wohnungen zu je 1 - 4 Zimmern;</p> <p><u>1.OG:</u> Aufteilung wie im EG, Verbindungsgänge im OG zwischen Wohnblock N/W und Wohnblock S/O;</p> <p><u>2.OG:</u> Aufteilung wie im 1.OG;</p> <p><u>3.OG:</u> Penthouse-Wohnungen im Wohnblock-S/O und 7 Maisonette-Wohnungen im Wohnblock N/W; <b>Hier: ETW-Nr. 2.2.26 (Penthouse) zu Wohnzimmer, Essdiele mit offener Küche, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Dusche/WC, Abstellraum, Dachterrasse;</b></p> <p><u>4.OG:</u> obere Bereiche der Maisonette-Wohnungen im Wohnblock-N/W; darüber Flachdächer.</p> <p>Allgemein gehobene Gesamtausstattung. <u>Folgender Reparaturbedarf wurde festgestellt:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Schönheitsreparaturen für einen Neubezug (Maler- und Tapezierarbeiten);</li> <li>- Instandsetzung des Parkettbodens in der Essdiele;</li> <li>- sonstige Kleinreparaturen, Wartungs- und Pflegearbeiten für einen Neubezug.</li> </ul>
<b>Fotos</b>	2 Stk.
<b>betreibender Gläubiger</b> (nur bei Schuldversteigerung) Angabe erfolgt ca. 4 Wochen vor dem Termin durch das Gericht	
<b>Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass hinsichtlich der Angaben keine Gewähr für Richtigkeit und Vollständigkeit übernommen wird.</b>	

ETW-Nr. 2.2.26 (im 3.OG) und TG-Stellplatz-Nr. 75,  
Graf-von-Stauffenberg-Allee 79, 60438 Frankfurt am Main



Bild 003 09.12.2025 11:09:37



Bild 004 09.12.2025 11:11:57