

Exposee Az.: <b>842 K 47/24</b>	Zum Gutachten Nr.: <b>25-03-24 F/Z</b>
Bewertungsgegenstand	Grundstück bebaut mit einem Zweifamilienhaus bestehend aus zwei Doppelhaushälften mit zusätzlicher Einliegerwohnung zur Ostseite. Gemäß vorliegender Planunterlagen besteht die Doppelhaushälfte aus der Wohnung Nr. 1 = östliche Haushälfte mit zusätzlicher Einliegerwohnung im Kellergeschoss und der Wohnung Nr. 2 = westliche Haushälfte.
Lage	Klein-Karbener-Straße 34 in 61184 Karben, Stadtteil Rendel.
Grundbuchbezeichnung	Amtsgericht Frankfurt am Main, Grundbuch von Rendel, Blatt 3133, Gemarkung Rendel, Flur 1, Flurstück 66/7.
Grundstücksgröße	434 m <sup>2</sup>
Vorhandene und zulässige Nutzung	Wohnnutzung. Die vorhandene Nutzung ist nicht bekannt – ein Zutritt wurde nicht erwirkt.
Baujahr	2009 gemäß Baugenehmigung.
Mietstatus zum Ortstermin	Eigennutzung gemäß Meldeadresse der Eigentümer im Beschluss des Amtsgerichts. Zum Zeitpunkt einer Bewertung im Juni 2021, (auch eine Zwangsversteigerungssache), war die östliche Haushälfte vermietet, siehe Ausführungen unter Ziffer 2.6 im Gutachten 25-03-24 F/Z.
Pkw-Stellplatz	Insgesamt vier Pkw-Außenstellplätze (2 je Haushälfte) gemäß Freiflächenplan zum Bauantrag, siehe Anlage IV. Im baulichen Ist-Zustand sind ein Pkw-Außenstellplatz zur Ost- und Westseite ausgeführt, siehe Fotodokumentation unter Anlage III und Ausführungen unter Ziffer 4.2 im Gutachten.
Wohnfläche nach Grundrissplan	Wohnung Nr. 1 (östliche Haushälfte): ca. 152,7 m <sup>2</sup> Wohnung Nr. 2 (westliche Haushälfte): <u>ca. 127,6 m<sup>2</sup></u> Σ ca. 280 m <sup>2</sup>
Bautenzustand	Soweit von außen sichtbar gepflegter Bautenzustand. Im Bereich der Einfriedigungsmauer besteht malertechnischer Renovierungsbedarf.
Energetischer Bautenzustand	Ein Energieausweis liegt dem Unterzeichner des Gutachtens nicht vor. Der energetische Bautenzustand ist dem Baujahr im Jahr 2009 entsprechend.
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (b. o. G.)	Siehe Ziffer 4.2 im Gutachten.
<b>Marktwert</b>	<b>760.000 € bis 840.000 €, ausgewiesen mit 800.000 €</b>
Wertermittlungsstichtag sowie Qualitätsstichtag	15. Januar 2025, Zeitpunkt des Ortstermins.



Gesamteindruck.



Gebäudeecke Nordwest. Im Bereich der Einfriedigungsmauer besteht maler-technischer Renovierungsbedarf.



Westfassade.



Nordfassade zur Straßenseite.



Hinweis

Hinsichtlich der Angaben wird keine Gewähr für Richtigkeit und Vollständigkeit übernommen. Die zu bewertende Liegenschaft ist im Gutachten 25-03-24 F/Z ausführlich beschrieben und dokumentiert. Das Gutachten kann beim Amtsgericht Frankfurt am Main eingesehen werden.

Nähere Auskünfte erhalten Sie vom Amtsgericht Frankfurt am Main, Gebäude A in der Heiligkreuzgasse 34, 2. Stock, Zimmer 232, Sprechzeiten Montag - Freitag 08:00 bis 12:00 Uhr.