HEIKO GLATZ
Sachverständigengesellschaft für Immobilienbewertungen
WERTERMITTLUNG • ANALYSE • BERATUNG

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

BIIS

www.wertermittlung.de

EXPOSÉ

Auftrag	Nr. 263326
Auftraggeber	Amtsgericht Frankfurt am Main Heiligkreuzgasse 34 60313 Frankfurt
Geschäftszeichen Amtsgericht	842 K 51/25
Zweck	Zwangsversteigerung
Objektart / Nummer	Eigentumswohnung Nr. 2
Adresse	Fabriciusstraße 7 65933 Frankfurt am Main
Wertermittlungsstichtag	11.02.2026
Qualitätsstichtag	11.02.2026
Datum der Ortsbesichtigung	11.02.2026

Markt-/Verkehrswert	**610.000 €**
Zuschlag, sofern ein PKW-Stellplatz zugeordnet wird	12.500 €
Ertragswert	590.000 €
Vergleichswert	610.000 €

Frankfurt am Main, 08.05.2026

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
IBAN DE15 5005 0201 0200 4858 73

StNr. 014 821 38144
USt-IdNr. DE220747089

Grundstück
Amtsgericht Frankfurt, Außenstelle Höchst, Wohnungsgrundbuch von Griesheim, Blatt 6534: **187/1.000 Miteigentumsanteil** an Flur 9, Flurstück 428/11 mit 381 m², verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 2 im 1. Obergeschoss.

Lage
Mit etwa 780.000 Einwohnern ist Frankfurt am Main die fünftgrößte Stadt der Bundesrepublik. Das Grundstück liegt im Frankfurter Stadtteil Griesheim, südlich des Griesheimer Bahnhofs und nördlich des Mains im alten Ortskern. Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 7 km. Der Standort als einfache (mit Tendenz zur mittleren) Wohnlage mit guter Infrastruktur zu bezeichnen.

Bauliche Anlagen (Wohnungseigentümergemeinschaft WEG)
Das Grundstück ist mit einem beidseitig angebauten III-geschossigen Wohngebäude zuzüglich zwei Dachgeschossen bebaut. Das Mehrfamilienhaus ist für Abstell- und Haustechnikflächen I-geschossig unterkellert. Aufgeteilt ist es laut Teilungserklärung in 7 Eigentumswohnungen. Dazu sind im Innenhof 4 offene PKW-Stellplätze eingerichtet.

Der Gebäudezugang erfolgt auf der Nordseite, die interne Erschließung in alle Geschossebenen ist über ein zentrales Treppenhaus und einen Personenaufzug sichergestellt. Hergestellt sind im EG eine großzügige Wohnung, im 1. OG und 2. OG jeweils zwei Wohnungen sowie im 1. DG und dem darüberliegenden 2. DG jeweils eine Wohnung.

Wohnung Nr. 2
Die Wohnung liegt im 1. Obergeschoss. Sie ist rückwärtig zum Innenhof hin ausgerichtet und als 4-Zimmerwohnung mit separater Küche, innenliegendem Bad/WC und innenliegendem Gäste-WC mit Dusche geschaffen. Dem Wohnraum ist ein nach Süden ausgerichteter, gedeckter Balkon vorgelagert. Zugeordnet sind der Kellerraum Nr. 2 im Untergeschoss.

Anmerkungen
Laut Teilungserklärung vom 12.04.2022 ist der aufteilende Eigentümer berechtigt PKW-Stellplätze zur alleinigen Nutzung zuzuordnen. Inwieweit der zu bewertenden Wohnung ein PKW-Stellplatz zugeordnet wird, kann im Rahmen der Wertermittlung nicht festgestellt werden. Es wird daher ein Zuschlag ausgewiesen, für den Fall der Zuordnung.

Konstruktion / Ausstattung
Das Gebäude ist in Massivbauweise errichtet. Die Beheizung erfolgt zentral über eine Wärmepumpe. Die Wohnung ist mit Parkettboden, veputzten und gestrichenen Wänden, Fußbodenheizung und Kunststofffenstern mit 3-fachverglasung hochwertig ausgebaut.

Baulicher Zustand
Die baulichen Anlagen und die Wohnung befinden sich in einem gepflegten Zustand. Die Wohnung ist neu. Sie wurde bisher noch nicht genutzt, es besteht Erstbezugsqualität.

Ortsbesichtigung
Es erfolgte eine Innen- und Außenbesichtigung.

Eckdaten

Baujahr	2025
Wohnfläche	ca. 93 m² Wohnfläche

Mieter / Pächter
Die Eigentumswohnung ist nicht vermietet.

Besondere Bemerkung
Das vorliegende Exposé stellt eine Zusammenfassung des Wertgutachtens ohne detaillierte Erläuterung der Bewertungsparameter dar. Die im Wertgutachten getroffenen Annahmen und Prämissen sind Grundlage dieser Ausarbeitung. Das Wertgutachten kann beim Amtsgericht eingesehen werden. Rückfragen sind ausschließlich an das Amtsgericht zu stellen.

Fotodokumentation



Fabriciusstraße



Fabriciusstraße



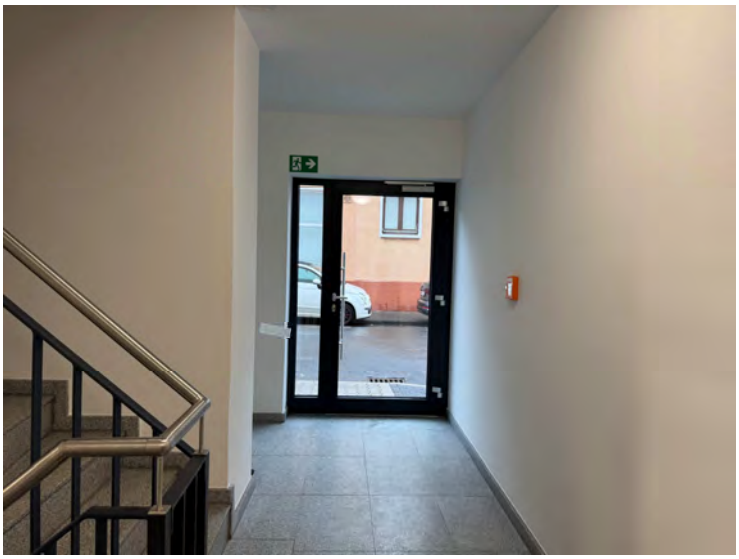
Durchfahrt



Gebäuderückseite



Innenhof



Hauseingang