



EXPOSEE 843 K 2/23	Eigentumswohnung (3-Zimmer-Wohnung)
Bewertungsgegenstand:	33,63/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 5 gekennzeichneten, im Erdgeschoss gelegenen Wohnung nebst Kellerraum; Sondernutzungsrecht an der Terrassen- und Gartenfläche „SNR5“ Sondernutzungsrecht an dem Mehrfachparker in der Tiefgarage „P 05-O“
Lage:	60599 Frankfurt am Main, Offenbacher Landstraße 495
Bundesland:	Hessen
Ort:	Frankfurt am Main
Zentrumsfunktion:	Oberzentrum
Überörtliche Anbindung / Entfernungen:	Ca. 150 km (Luftlinie) nördlich von Stuttgart Ca. 150 km (Luftlinie) südöstlich von Köln Ca. 35 km (Luftlinie) nordöstlich von der Landeshauptstadt Wiesbaden
Innerörtliche Lage:	Stadtteil Oberrad Rd. 11,5 km (Luftlinie) nordöstlich vom Frankfurter Flughafen Rd. 4,8 km (Luftlinie) östlich vom Frankfurter Hauptbahnhof Rd. 4,0 km (Luftlinie) östlich von der Frankfurter Innenstadt Rd. 1,9 km (Luftlinie) südwestlich von der Offenbacher Innenstadt Rd. 1,8 km (Luftlinie) westlich vom Offenbacher Hauptbahnhof Rd. 1,0 km (Luftlinie) südöstlich vom Main Rd. 200 m (Luftlinie) westlich von der Bundesautobahn BAB 661 Straßenlage Offenbacher Landstraße
Lageklassifikation:	Mittlere Wohnlage laut Bodenrichtwertkarte Frankfurt 2024
Grundstücks- bezeichnung / Größe:	Gemeinde Frankfurt am Main, Flur 4, Flurstück 153/4, Gebäude- und Freifläche; 1.594 m ²
Baulasten:	Eintragung vorhanden (Vereinigungsbaulast)
Denkmalschutz:	Keine Eintragungen
Altflächenkataster:	Keine Eintragungen
Grundstücks- bebauung:	7-geschossiges Mehrfamilienhaus mit zwei Untergeschossen Anlage mit 42 Eigentumswohnungen und 42 Kfz-Stellplätzen in der Tiefgarage
Baujahr:	2018 (abschließende Baufertigstellung laut Bauakte)
Garagen / Stellplätze: (laut Bauakte)	Auf dem Bewertungsgrundstück befinden sich 43 KFZ-Stellplätze, hiervon sind 42 Garagenstellplätze im Tiefgeschoss -1 und ein barrierefreier Stellplatz an der Tiefgarageneinfahrt im Außenbereich gelegen.
Baubeschreibung des gemeinschaftlichen Eigentums:	Dach: Flachdach mit extensiver Begrünung (laut Bauakte) Fassade: Glattputz auf Wärmedämmung, mit Anstrich in verschiedenen Grau- und Beige- Tönen Fensterbänke in Aluminiumblech Fenster: 1- bis mehr-flügelige, außenseitig anthrazitfarbene, 3-fach verglaste Fenster in Metall bzw. Kunststoff; Kunststoffrollläden Türen: 1-flügelige, außenseitig anthrazitfarbene, 3-fach verglaste Hauseingangstüren in Metall, mit festverglastem Seitenteil Eingangsüberdachung; massives Vordach Balkone: massive Balkonplatten mit Metallstabgeländer Dachterrassen: Metallstabgeländer
Zustand des gemeinschaftlichen Eigentums:	Keller: gemäß Protokoll der Eigentümerversammlung bestand im Jahr 2022 im Untergeschoss (Wohnungen 1 bis 4) ein Bauschaden infolge eines Baumangels (defekte Hebeanlage im Unter- und Erdgeschoss) 1.Untergeschoss: Abgrabung an der Fassade im nordöstlichen Gebäude-Eckbereich Dach: Flachdach nicht besichtigt Fassade: --- Treppenhaus: --- Haustechnik: nicht besichtigt (kein Zutritt)



	Soweit ersichtlich, befindet sich das gemeinschaftliche Eigentum in baujahresadäquatem, gut gepflegtem Zustand.
Endenergiebedarfs-Kennwert:	Laut Energieausweis: Endenergiebedarf des Gebäudes: 50 kWh / (m² * a)
Baubeschreibung des Sondereigentums:	3-Zimmer-Wohnung Die bewertungsgegenständliche Wohnung ist laut Aufteilungsplan im Erdgeschoss, vom Treppenhaus gesehen links, gelegen. Aufgrund der unterschiedlichen Gelände-Niveaus befindet sich die Wohnung hofseitig im Erdgeschoss, während sie gartenseitig im 1. Obergeschoss liegt. Das Sondereigentum besteht aus • einem Flur, • einem Wohnzimmer • mit angrenzender offener Küche und • angrenzendem Balkon, • zwei weiteren Zimmern mit • angrenzender Terrasse, • einem Abstellraum und • einem Badezimmer. Die Räume sind bis auf die Küche vom zentralen Flur begehbar. Zur Wohnung gehört ein Abstellraum im Kellergeschoss. Es besteht mittlere bis gute Besonnung (Geschosslage, Orientierung), mittlere Belichtung (Geschosslage, Raumtiefe, Fenstergröße, innenliegendes Bad) sowie mittlere natürliche Belüftung und Entlüftung (2-seitige Ausrichtung). Bodenbeläge: Fliesen Heizung: Zentralheizung (Fernwärme, fossile Brennstoffe), Fußbodenheizung Fenster: 3-fach isolierverglaste Kunststofffenster
Modernisierungsgrad des Sondereigentums:	Nicht bzw. nicht wesentlich modernisiert
Zustand des Sondereigentums:	Bäder/Küche: baujahresadäquat Wohnzimmer: baujahresadäquat, punktuell Putzabplatzung bzw. -Beschädigung im Deckenbereich, Putzabplatzung bzw. -Beschädigung im Wandeckbereich Zimmer: baujahresadäquat Elektro-Installation: baujahresadäquat Heizungs-Installation: baujahresadäquat Sanitär-Installation: baujahresadäquat Kellerraum: baujahresadäquat Das Sondereigentum verfügt über eine mittlere bis gehobene Ausstattung und befindet sich in baujahresadäquatem, gut gepflegtem Zustand.
Hausgeld:	600,00 € p. M. (Gemäß Wirtschaftsplan 2024)
Nutzungssituation des Wohnungseigentums:	Eigengenutzt
Wohnfläche:	Ca. 93,00 m² (laut Grundakte)
Werte:	Zum 30.04.2024 (Ortsbesichtigung) Siehe untenstehende Tabelle

Bewertungs-gegenstand	Netto-anfangs-rendite [%]	Ertragsfaktor	Markt-angepasster vorläufiger Vergleichs-wert	Besondere objekt-spezifische Grund-stücks-merkmale	Vergleichs-wert	Zu-/Abschlag zur Rundung	Verkehrswert
Sondereigentum	2,2	35,6	440.820,00 €	33.000,00 €	474.000,00 €	-4.000,00 €	470.000,00 €

Hinweis:	Das Wertgutachten kann beim Amtsgericht Frankfurt am Main eingesehen werden. Die obige Kurzdarstellung ersetzt nicht die Einsicht in das Wertgutachten. Rückfragen sind ausschließlich an das Amtsgericht zu stellen. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass hinsichtlich der Angaben keine Gewähr für Richtigkeit und Vollständigkeit übernommen wird.
----------	--



Süd- und Ostfassade,
Blick vom Flurstück 53 Richtung Nordwesten



Südfassade,
Blick vom Flurstück 130/3 Richtung Nordosten

Gegenständliche
Einheit.