

Exposee Az.: 843 K 3/25	Zum Gutachten Nr.: 25-08-15 F/Z
Bewertungsgegenstand gemäß Aufteilungsplan	Sondereigentum Nr. 6 bestehend aus einer Maisonettewohnung mit 4-Zimmern, Flur, Küche, Dusche / WC im Dachgeschoss zzgl. einem Zimmer mit Dusche im Dachboden. Ein Zutritt zum Bewertungsobjekt wurde nicht erwirkt.
Lage	Luisenstraße 43 in 60316 Frankfurt am Main Nordend-Ost.
Grundbuchbezeichnung	Amtsgericht Frankfurt am Main, Grundbuch von Bezirk 23, Blatt 1181, Gemarkung 1, Flur 349, Flurstück 18
Grundstücksgröße gemäß Grundbucheintragung und Miteigentumsanteil	Flurstück 18: 184 m ² Sondereigentum Wohnung Nr. 6 187 / 1.000
Zwangsverwaltung	Ein Zwangsverwalter wurde nicht bestellt.
Zulässige Nutzung	Wohnnutzung / Eigentumswohnung.
Baujahr	Ca. 1900 nach Energieausweis.
Mietstatus	Der Mietstatus ist dem Unterzeichner abschließend nicht bekannt. Nach telefonischer Auskunft einer Bewohnerin aus dem Haus stehe die Wohnung circa seit Herbst 2024 leer.
Pkw-Stellplatz	Die zu bewertende Wohnung weist keinen PKW-Stellplatz auf.
Mietfläche	Dachgeschoss: ca. 60,55 m ² Dachboden / Spitzboden (Studio und Dusche) anteilig zu 50%*: <u>ca. 13,87 m²</u> Gesamt rund 74 m ² *Siehe Ausführungen unter Ziffer 2.16.2 im Gutachten 25-08-15 F/Z. Eine Überprüfung der Wohnfläche vor Ort war nicht möglich. Es konnte keine Innenbegehung erwirkt werden.
Bautenzustand	<u>Gemeinschaftseigentum</u> Soweit vom öffentlichen Straßenraum einsehbar, ist die Fassade in einem gepflegten und malertechnisch renovierten Zustand. Die Hauseingangstür wurde in der Vergangenheit mal modernisiert. Die Dachdeckung ist älteren Baujahres (Schiefer oder Eternitschindel). <u>Sondereigentum</u> Ein Zutritt zum Bewertungsobjekt konnte nicht erwirkt werden. Der Bautenzustand und die Ausstattung im Innenbereich sind nicht bekannt.



Energetischer Bautenzustand	Ein Energieausweis liegt vor, siehe Anlage VII im Gutachten 25-08-15 F/Z. Nach Auskunft des Hausverwalters sei im Jahr 2014 ein Gasbrennwertkessel für die Zentralheizung installiert worden und im Jahr 2009 die rückwärtige Fassade zum Hinterhof mit 18 cm Dämmstärke gedämmt worden.
Zubehör, welches im vorliegenden Gutachten <u>nicht</u> Bewertungsgegenstand ist	Soweit vorhanden Einbauküche(n) und sämtliche Möblierung.
MARKTWERT*	400.000 bis 500.000 € ausgewiesen mit 450.000 €
Qualitätsstichtag und Wertermittlungsstichtag	11. Dezember 2024.

***Hinweise zur Marktwertableitung**

Ein Zutritt zum Bewertungsobjekt wurde nicht erwirkt. Der Marktwert ist in dem Segment maßgeblich von der Ausstattung und des Bautenzustandes abhängig. Ohne Innenbegehung kann der Marktwert im vorliegenden Bewertungsfall nur sehr überschlägig ermittelt werden und wird mit einer erhöhten Marktwertspanne ausgewiesen.

Die zu bewertende Maisonettwohnung liegt im Dachgeschoss und Spitzboden. Gemäß vorliegenden Bauunterlagen weisen die Geschosse Dachschrägen zur Straßen- und Gartenseite auf ohne Gauben. Die maximale lichte Raumhöhe beträgt 2,20 m gemäß Bauunterlagen, siehe Anlage IV im Gutachten 25-08-15 F/Z.



Exposee Az.: **843 K 3/25**

Zum Gutachten Nr.: **25-08-15 F/Z**

Gesamteindruck.



Ostfassade zur Luisenstraße.
Die Lage der zu bewertenden
Wohnung im Dachgeschoss
und Dachboden nach
Aufteilungsplan ist markiert



Hauseingang. Die Eingangstür wurde erneuert.



Hauseingangsbereich innen.



Hinweis

Hinsichtlich der Angaben wird keine Gewähr für Richtigkeit und Vollständigkeit übernommen. Die zu bewertende Liegenschaft ist im Gutachten 25-08-15 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