FRANZISKA ROST-WOLF
Dipl.-Ing. Architektin
Von der Architekten- und Stadtplanerkammer Hessen öffentlich bestellte und vereidigte
Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

E X P O S E E 843 K 6/25	1 x Eigentumswohnung (3-Zimmer-Wohnung laut Aufteilungsplan) 1 x Eigentumswohnung (2-Zimmer-Wohnung laut Aufteilungsplan)
Bewertungsgegenstand:	245,94 /1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück verbunden mit dem Sondereigentum an der **Wohnung Nr. 1** des Aufteilungsplanes 208,56/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück verbunden mit dem Sondereigentum an der **Wohnung Nr. 4** des Aufteilungsplanes
Lage:	**Schalksbornstraße 7, 60388 Frankfurt am Main**
Bundesland:	Hessen
Ort:	Frankfurt am Main
Zentrumsfunktion:	Oberzentrum
Überörtliche Anbindung / Entfernungen:	Rd. 425 km (Luftlinie) südwestlich von Berlin Rd. 400 km (Luftlinie) südlich von Hamburg Rd. 315 km (Luftlinie) östlich von Brüssel Rd. 300 km (Luftlinie) nordwestlich von München Rd. 35 km (Luftlinie) östlich von der Landeshauptstadt Wiesbaden
Innerörtliche Lage:	**Stadtteil Bergen- Enkheim** Rd. 17,0 km (Luftlinie) nordöstlich vom Frankfurter Flughafen Rd. 9,0 km (Luftlinie) nordöstlich vom Frankfurter Hauptbahnhof Rd. 7,0 km (Luftlinie) nordöstlich vom Stadtzentrum Frankfurt am Main Rd. 3,0 km (Luftlinie) nördlich vom Main Rd. 850 m (Luftlinie) westlich von der „Hohen Straße“ Rd. 600 m (Luftlinie) nordwestlich vom Naturschutzgebiet „Berger Hang“ Straßenlage Schalksbornstraße
Lageklassifikation:	Gehobene Wohnlage laut Geoportal Frankfurt 2024
Grundstücks-bezeichnung / Größe:	Gemeinde Frankfurt am Main, Gemarkung Bergen-Enkheim, Flur 25, Flurstück 42/1, Gebäude- und Freifläche, Schalksbornstraße 7; 553 m²
Baulasten:	Keine Eintragungen
Denkmalschutz:	Keine Eintragungen
Altflächenkataster:	Keine Eintragungen
Grundstücks-bebauung:	Ein freistehendes, 2-geschossiges Mehrfamiliengebäude mit ausgebautem Dachgeschoss sowie einem ausgebauten Kellergeschoss und mit einer angebauten Einzelgarage
Baujahr:	1959 (laut Bauakte) 2022 (Fertigstellung des Um- und Anbaus, Kernsanierung laut Bauakte)
Garagen / Stellplätze:	Auf dem Bewertungsgrundstück befinden sich lt. Bauakte **1 KFZ-Stellplatz** in einer Garage und **4 Fahrrad-Stellplätze.**
Baubeschreibung des gemeinschaftlichen Eigentums:	Dach: Kreuz-Satteldach Fassade: Strukturputz, weißer Anstrich Sockel: Glattputz, brauner Anstrich Balkone: massive Kragplatten vom EG bis DG Geländer: Edelstahlgeländer mit Glasfüllungen Terrasse: im UG Fenster: Holzfenster, weiß, Klapp- und Schiebeläden Holz Natur, Dachflächenfenster Fensterbänke: Naturstein Vordach über Hauseingang: leichte Konstruktion aus Metall mit transparenter Deckung Hauseingangstür: 1-flügelige, Hauseingangstür in Holz mit Glasausschnitt und verglasten feststehenden Seitenteil, weiß Klingel- und Briefkasten: Unterputz-Montage an der Hauseingangswand
Zustand des gemeinschaftlichen Eigentums:	Keller: -- Fassade: Klappläden im UG leicht verwittert Balkone / Loggien: Nicht ersichtlich Dach: Nicht besichtigt, kein Zutritt Haustechnik: Nicht besichtigt, kein Zutritt

	Soweit ersichtlich, besitzt die Gesamtanlage ein vollmodernisiertes und gepflegtes Erscheinungsbild.
Endenergiebedarfs-Kennwert:	Kein Energieausweis vorliegend
Baubeschreibung des Sondereigentums:	**Wohnung Nr. 1: 3-Zimmer-Wohnung** Die bewertungsgegenständliche Wohnung ist laut Aufteilungsplan im **Untergeschoss** (**Kellergeschoss bzw. Souterrain),** Sie wird über das 1-Spänner-Treppenhaus erschlossen und ist 3-seitig orientiert. Die Wohnung besteht aus einem Flur, einem Badezimmer, einem Gäste-WC, einem Wohn-Esszimmer mit angegliederter Küche, zwei Schlafzimmern und einer Terrasse. Die Räume sind bis auf das westliche Schlafzimmer von der zentralen Diele begehbar. Die Terrasse schießt sich an das Wohn-/Esszimmer an. **Wohnung Nr. 4: 2-Zimmer-Wohnung** Die bewertungsgegenständliche Wohnung ist laut Aufteilungsplan im **Dachgeschoss,** gelegen. Sie wird über das 1-Spänner-Treppenhaus erschlossen und ist 4-seitig orientiert. Die Wohnung besteht aus einem Flur, einem Badezimmer, einer Wäschekammer, einem Wohn-Esszimmer mit offener Küche, einem Schlafzimmer und einem Balkon. Die Räume sind von der zentralen Diele begehbar. Der Balkon schießt sich an das Wohn-/Esszimmer an. Heizung: Zentralheizung, Fußbodenheizung Warmwasserversorgung: zentral Fenster: 1- bis 2-flügelige Holzfenster bzw. Holzfenstertüren, 3-fach-Isolierverglasung , Holzklappläden bzw. -Schiebeläden
Zustand des Sondereigentums:	**Wohnung Nr. 1** Soweit ersichtlich, befindet sich die Wohnung Nr. 1 in vollmodernisiertem, gut gepflegtem Zustand. **Wohnung Nr. 4** Ohne Innenbesichtigung ist eine allgemeine Beurteilung des Sondereigentums nicht möglich.
Hausgeld:	Nicht bekannt
Nutzungssituation des Sondereigentums:	Wohnung Nr. 1: bewohnt (Annahme) Wohnung Nr. 4: vermietet (Annahme)
Wohnfläche der Wohnungseigentume:	**Wohnung Nr. 1 im UG** **Ca. 90,00 m²** **Wohnung Nr. 4 im DG** **Ca. 79,00 m²** (laut Bauakte)
Werte **(vorbehaltlich einer vollständigen Innenbesichtigung)**	**Zum 17.06.2025** (Ortsbesichtigung, kein Zutritt zu Wohnung Nr. 4) Siehe nachfolgende Tabelle

Bewertungs-gegenstand	Markt-angepasster vorläufiger Vergleichswert	Besondere objekt-spezifische Grund-stücksmerkmale	Vergleichswert	Gebäudefaktor Zu- / Abschlag zur Rundung		Verkehrswert
Wohnung Nr. 1	417.600 €	0 €	418.000 €	4644 €/m²	2.000 €	420.000 €
Wohnung Nr. 4	377.936 €	0 €	378.000 €	4785 €/m²	2.000 €	380.000 €
Gesamt		0 €	796.000 €		4.000 €	800.000 €

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.

	
Straßenansicht	Gartenansicht