



EXPOSEE 843 K 8/25	4 x Wohnungseigentum 1 x Teileigentum (Gewerbereinheit Praxis) 1 x Teileigentum (KFZ-Stellplatz)
Bewertungsgegenstand:	19,16/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung mit Loggia Nr. 1 183,53/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 2 183,17/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 3 179,24/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 4 174,90/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück verbunden mit dem Sondereigentum an den nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen Nr. 5 60/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück verbunden mit dem Sondereigentum an dem Kfz-Stellplatz Nr. 6 Sondernutzungsrechte sind an den Kellerräumen SNR 1-5 und der Gartenfläche SNR 6 (zugeordnet Nr. 5)
Lage:	Fürstenbergerstraße 223, 60323 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 „Westend-Nord“ Rd. 9,5 km (Luftlinie) nordöstlich vom Frankfurter Flughafen Rd. 1,8 km (Luftlinie) nördlich vom Frankfurter Hauptbahnhof Rd. 1,7 km (Luftlinie) nordwestlich vom Stadtzentrum Frankfurt am Main Rd. 1,7 km (Luftlinie) nordöstlich der „Messe Frankfurt“ Rd. 0,8 km (Luftlinie) südlich der Bundesstraße „B 8“ Rd. 0,7 km (Luftlinie) östlich vom „Palmengarten Frankfurt“ Rd. 0,3 km (Luftlinie) östlich der „Grüneburgpark“ Straßenlage „Fürstenbergerstraße“ und „Oberlindau“
Lageklassifikation:	Sehr gute Wohnlage laut Geoportal Frankfurt 2024 Zentrale Wohnlage laut Geoportal Frankfurt 2024 Büro-Lage: City-Lage
Grundstücksbezeichnung / Größe:	Gemeinde Frankfurt am Main, Gemarkung Frankfurt Bezirk 19, Flur 280, Flurstück 128/12; 235 m ²
Baulasten:	Eintragungen vorhanden (Nutzungsbeschränkung)
Denkmalschutz:	Eintragungen vorhanden (Einzelkulturdenkmal)
Altflächenkataster:	Eintragungen vorhanden (Altstandort, ehemalige Gewerbeanmeldungen)
Grundstücksbebauung:	Einseitig angebautes, 4-geschossiges Wohn- und Geschäftshaus mit ausgebautem Mansardengeschoss, zweitem ausgebautem Dachgeschoss mit Dachloggia sowie Unterkellerung
Baujahr:	Ca. 1899 (lt. Landesamt für Denkmalpflege Hessen)



Garagen / Stellplätze:	Auf dem Bewertungsgrundstück sind lt. Grundakte 1 KFZ-Stellplatz als Außenstellplatz dargestellt und vor Ort hergestellt.
Baubeschreibung des gemeinschaftlichen Eigentums:	Dach: Mansarddach mit stehenden Gauben, Deckung in Schieferschindeln Straßenfassade: Vertikale Ecklisenen und horizontale Gesimse, ausgeprägte Sockelzone mit Rustizierung, auskragendes kräftiges Traufgesims mit ornamentalem Konsolfries, mehrere Balkone, Erdgeschoss mit betonter Portalzone und plastischer Rahmung, 2-geschossiger Erker mit oberseitiger Terrasse (Balkon) Hoffassade: Glattputz, hellrauer Anstrich, massive Fensterleibungen, weiß Sockel: ausgeprägte Sockelzone mit Rustizierung Balkone: massive Kragplatten mit geschmiedeten Brüstungsgeländern aus Metall Fenster: 2-flüglige Kunststofffenster bzw. Fenstertüren mit Oberlicht, weiß, Rollläden, 1-flüglige Kunststofffenster im Dachgeschoss, Kellerfenster mit verzierten Metallgittern Fenster- und Türeinfassungen und Fensterbänke: straßenseitig Einfassungen in verziertem Naturstein, hofseitig massiv mit weißem Anstrich Hauseingangstür zum Treppenhaus: 2-flügelig in Holz, verzierte Paneele und teilverglast, weiß Vordach: Stahl / Glas historisierend Briefkasten: wandhängend, unter Putz, am Gehweg Klingel- und Videoanlage: in Briefkastenanlage integriert Heizung: Zentralheizung (Gas) Warmwasserversorgung: zentral
Modernisierungen des gemeinschaftlichen Eigentums:	Ca. 2023 und 2009: Einbau isolierverglaster Fenster im DG1 und DG2 Ca. 2022-2023: Umbau des DG1 und DG2 inklusive neuer Böden und Sanitär-Rohinstallationen Ca. 2021: Erneuerung der Strom-, Wasser- und Heizungsleitungen im Dachgeschoss Ca. 2021: Instandsetzung des Daches Ca. 2020: Einbau eines Wärmeerzeugers und zentraler Warmwasserbereitung (Gaszentralheizung) Ca. 2000er/2010er Jahre: Teil-/Erneuerung der Elektroinstallation Ca. 1984: Anbau eines Personenaufzugs Ca. 1970er Jahre: Dachinstandsetzung und Schieferdeckung
Zustand des gemeinschaftlichen Eigentums:	Keller: Boden feucht, Wände feucht, teilweise abgefallene und vorgewölbte Putze und Anstriche in Wandbereichen, Verfärbungen und Abplatzungen Fassade: teilweise Verfärbungen und Abplatzungen, teilweise Risse, Fehlstellen in Fassadenverzierung Balkone: massive Balkonunterseiten teilweise mit Verfärbungen Dach: Dachfläche oberhalb DG2 nicht besichtigt, Dach-Loggia im DG2 überaltert, unsachgemäße Durchdringungen und Anschlüsse aufgehender Bauteile, Dachdeckung überprüfungsbedürftig Haustechnik: überwiegend nicht besichtigt bzw. nicht vorhanden Treppenhaus: Treppenbeläge teilweise lose und schadhaft Soweit ersichtlich, befindet sich das gemeinschaftliche Eigentum in baujahresadäquatem, teilweise modernisiertem, leicht unterdurchschnittlich gepflegtem Zustand.
Endenergiebedarfs-Kennwert:	Kein Energieausweis vorliegend
Baubeschreibung des Sondereigentums Nr. 1 / Zustand:	Wohnung Nr. 1: 4-Zimmer- Wohnung Die bewertungsgegenständliche Wohnung Nr. 1 ist laut Aufteilungsplan im Dachgeschoss 1 und Dachgeschoss 2 gelegen und nach Westen und Norden zu den angrenzenden Straßen und nach Osten zum Hof orientiert. Die Wohnung besteht laut Aufteilungsplan im Dachgeschoss 1 (4. Obergeschoss) aus vier Räumen, einem Flur, einem Bad und einem Balkon. Die Räume werden über einen Flur und dem Wohnbereich erschlossen. Ein Zimmer ist ein „gefangener Raum“. Im darüberliegenden, von der Wohnung über eine interne Treppe (nicht hergestellt) erschlossenen Dachgeschoss 2 befinden sich eine Empore, ein Gästezimmer und ein WC, welche über eine interne Treppe vom Wohnraum erschlossen werden, sowie eine Loggia. Zustand: Die Einheit befindet sich in einem teilfertiggestellten Zustand. Fenster: Anschlüsse teilweise nicht fertiggestellt (Oberbeläge fehlend, Anschlüsse fehlend)



	Bodenbeläge: teilweise nicht fertiggestellt Wände und Decken: Bekleidungen und Anstriche teilweise nicht fertiggestellt Haustechnik: teilweise nicht fertiggestellt Klima-Splittgeräte: zum Teil nicht vollständig bzw. nicht fertiggestellt Sanitärtechnik: teilweise nicht fertiggestellt Treppe: interne Treppe nicht her- bzw. fertiggestellt (Nottreppe) Empore: Absturzsicherung (Geländer) nicht hergestellt Türen: nicht her- bzw. fertiggestellt Innenräume: überwiegend modernisiert und teilweise nicht fertiggestellter Zustand Loggia: Oberflächen überaltert, teilweise fehlende Putzoberflächen, schadhafte Anschlüsse an aufgehenden Bauteilen Die Wohnung befindet sich in überwiegend modernisiertem, jedoch nicht fertiggestelltem Zustand.
Baubeschreibung des Sondereigentums Nr. 2 / Zustand:	Wohnung Nr. 2: 5-Zimmer-Wohnung Die bewertungsgegenständliche Wohnung Nr. 2 ist laut Aufteilungsplan im 3. Obergeschoss, gelegen und nach Westen und Norden zu den angrenzenden Straßen und nach Osten zum Hof orientiert. Die Wohnung besteht laut Aufteilungsplan aus fünf Räumen, einer Küche, einem Bad, einem WC und drei Balkonen. Die Räume werden überwiegend vom dem zentralen Eingang bzw. Flur erschlossen. Gemäß Zwangsverwaltung besteht ein mieterseits gemeldeter „Wasserschaden an der Schlafzimerdecke“ (2021) und „aus dem Rollladenkasten ausgetretenes Wasser“ mit der Ankündigung, die Miete zu kürzen. Baumängel bzw. Bauschäden können ohne Innenbesichtigung nicht gesichtet werden. Eine allgemeine Beurteilung des Sondereigentums kann ohne Innenbesichtigung nicht erfolgen.
Baubeschreibung des Sondereigentums Nr. 3 / Zustand:	Wohnung Nr. 3: 5-Zimmer-Wohnung Die bewertungsgegenständliche Wohnung Nr. 3 ist laut Aufteilungsplan im 2. Obergeschoss, gelegen und nach Westen und Norden zu den angrenzenden Straßen und nach Osten zum Hof orientiert. Die Wohnung besteht laut Aufteilungsplan aus fünf Räumen, einer kleinen Küche (innenliegende Teeküche), einem Bad, zwei WCs und zwei Balkonen. Die Räume werden überwiegend vom dem zentralen Eingang bzw. Fluren erschlossen. Bad: Bad entfernt im Zusammenhang mit der vorangegangenen Büronutzung WCs: nicht zeitgemäß Bodenbeläge: Parkettboden teilweise beschädigt bzw. mit Abnutzungsspuren Wohnräume: Parkettboden teilweise überarbeitungsbedürftig Fenster: Baujahr 1970er/1980er Jahre, nicht zeitgemäß Heizung: Rippenheizkörper nicht zeitgemäß Die Wohnung ist leerstehend und befindet sich in baujahresadäquatem Zustand mit Instandsetzungsbedarf in Teilbereichen.
Baubeschreibung des Sondereigentums Nr. 4 / Zustand:	Wohnung Nr. 4: 5-Zimmer-Wohnung Die bewertungsgegenständliche Wohnung Nr. 4 ist laut Aufteilungsplan im 1. Obergeschoss, gelegen und nach Westen und Norden zu den angrenzenden Straßen und nach Osten zum Hof orientiert. Die Wohnung besteht laut Aufteilungsplan aus fünf Räumen, einer Küche, einem Bad, einem WC und zwei Balkonen. Die Räume werden überwiegend vom dem zentralen Eingangsflur bzw. Fluren erschlossen. Bad: Bad entfernt im Zusammenhang mit der vorangegangenen Büronutzung WC: Wandoberflächen teilweise abgebrochen, Rohbauzustand bzw. defekte Fliesen Küche: großflächig entfernte bzw. defekte Fliesenspiegel im Wandbereich, Verfärbungen und Abplatzungen im Wandbereich, Verfärbungen und Verschmutzungen der Bodenfliesen Wohnräume: Parkettboden teilweise überarbeitungsbedürftig Fenster: Baujahr 1970er/1980er Jahre, nicht zeitgemäß Heizung: Rippenheizkörper nicht zeitgemäß Die Wohnung ist leerstehend und befindet sich in baujahresadäquatem Zustand mit Instandsetzungsbedarf in Teilbereichen.
Baubeschreibung des Sondereigentums Nr. 5 / Zustand:	Gewerbe Nr.5: Zahnarztpraxis



	Die bewertungsgegenständliche Sondereigentum Gewerbe Nr. 5 ist laut Aufteilungsplan im Erdgeschoss (Hochparterre) gelegen und nach Westen und Norden zu den angrenzenden Straßen und nach Osten zum Hof orientiert. Die Gewerbeeinheit besteht laut Aufteilungsplan aus einem Empfangsraum, drei Behandlungsräumen, einem Labor, einem Büro, einem innenliegenden Nebenraum (Röntgenraum), zwei Fluren, einem WC und zwei Balkonen. Die Räume werden überwiegend vom dem zentralen Eingang bzw. Flur erschlossen. Zur Einheit Nr. 5 ist per Sondernutzungsrecht eine Gartenfläche zugeordnet. Fenster: Baujahr 1970er/80er Jahre nicht zeitgemäß Die Gewerbeeinheit befindet sich in baujahresadäquatem, durchschnittlich gepflegtem Zustand mit mittlerem Modernisierungsgrad.												
Baubeschreibung des Sondereigentums Nr. 6 / Zustand:	Der bewertungsgegenständliche KFZ-Stellplatz ist laut Aufteilungsplan im Hof gelegen. Der hofseitige Grundstücksbereich ist mit einem manuell bedienbaren Metallstabor abgeschlossen und von der Straße anfahrbar. Das Sondereigentum verfügt über eine einfache Ausstattung und befindet sich in baujahresadäquatem, gepflegtem Zustand.												
Hausgeld:	Keine Angabe												
Nutzungssituation des Sondereigentums:	<table> <tr><td>Wohnung Nr. 1</td><td>nicht vermietet</td></tr> <tr><td>Wohnung Nr. 2</td><td>vermietet</td></tr> <tr><td>Wohnung Nr. 3</td><td>nicht vermietet</td></tr> <tr><td>Wohnung Nr. 4</td><td>nicht vermietet</td></tr> <tr><td>Gewerbeeinheit Nr. 5</td><td>vermietet</td></tr> <tr><td>KFZ-Stellplatz Nr. 6</td><td>vermietet</td></tr> </table>	Wohnung Nr. 1	nicht vermietet	Wohnung Nr. 2	vermietet	Wohnung Nr. 3	nicht vermietet	Wohnung Nr. 4	nicht vermietet	Gewerbeeinheit Nr. 5	vermietet	KFZ-Stellplatz Nr. 6	vermietet
Wohnung Nr. 1	nicht vermietet												
Wohnung Nr. 2	vermietet												
Wohnung Nr. 3	nicht vermietet												
Wohnung Nr. 4	nicht vermietet												
Gewerbeeinheit Nr. 5	vermietet												
KFZ-Stellplatz Nr. 6	vermietet												
Wohn / Nutzfläche der Sondereigentume: (laut Aufteilungsplänen)	<table> <tr><td>Wohnung Nr. 1</td><td>Ca. 113 m² (WF) + ca. 19 m² (MF)</td></tr> <tr><td>Wohnung Nr. 2</td><td>Ca. 112 m² (WF)</td></tr> <tr><td>Wohnung Nr. 3</td><td>Ca. 113 m² (WF)</td></tr> <tr><td>Wohnung Nr. 4</td><td>Ca. 111 m² (WF)</td></tr> <tr><td>Gewerbeeinheit Nr. 5</td><td>Ca. 114 m² (NF)</td></tr> </table>	Wohnung Nr. 1	Ca. 113 m ² (WF) + ca. 19 m ² (MF)	Wohnung Nr. 2	Ca. 112 m ² (WF)	Wohnung Nr. 3	Ca. 113 m ² (WF)	Wohnung Nr. 4	Ca. 111 m ² (WF)	Gewerbeeinheit Nr. 5	Ca. 114 m ² (NF)		
Wohnung Nr. 1	Ca. 113 m ² (WF) + ca. 19 m ² (MF)												
Wohnung Nr. 2	Ca. 112 m ² (WF)												
Wohnung Nr. 3	Ca. 113 m ² (WF)												
Wohnung Nr. 4	Ca. 111 m ² (WF)												
Gewerbeeinheit Nr. 5	Ca. 114 m ² (NF)												
Werte:	Zum 19.08.2025 (Ortsbesichtigung, kein Zutritt zu Wohnung Nr. 2) Siehe untenstehende Tabelle												

Bewertungsgegenstand	Markt- angepasster vorläufiger Vergleichswert	Besondere objekt- spezifische Grund- stücksmerkmale	Vergleichswert	Gebäudedefaktor	Zu- / Abschlag zur Rundung	Verkehrswert
Wohnung Nr. 1	1.015.870 €	66.000 €	1.080.000 €	8990 €/m ²	20.000 €	<u>1.100.000 €</u>
Wohnung Nr. 2	899.248 €	-15.000 €	884.000 €	7893 €/m ²	-4.000 €	<u>880.000 €</u>
Wohnung Nr. 3	995.078 €	-35.000 €	960.000 €	8496 €/m ²	0 €	<u>960.000 €</u>
Wohnung Nr. 4	961.704 €	-35.000 €	927.000 €	8351 €/m ²	3.000 €	<u>930.000 €</u>
Nicht zu Wohnzwecken dienende Räume Nr. 5	837.102 €	4.000 €	841.000 €	7377 €/m ²	-1.000 €	<u>840.000 €</u>
Kfz-Stellplatz Nr. 6	24.000 €	5.680 €	29.700 €		300 €	<u>30.000 €</u>

Verkehrswerte gesamt	4.733.002 €	-9.320 €	4.721.700 €	8221 €/m ²	18.300 €	<u>4.740.000 €</u>
-----------------------------	-------------	----------	-------------	-----------------------	----------	---------------------------

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.
----------	---



Hof- und Straßenansicht



Straßenansicht