



EXPOSEE 843 K 11/25	Eigentumswohnung (4-Zimmer-Wohnung)
Bewertungs- Gegenstand:	51,40/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück verbunden mit dem Sondereigentum an den im Aufteilungsplan mit Nr. 18 gekennzeichneten Wohn- und Nebenräumen. Hier zugeordnet: Sondernutzungsrecht an einer Grundstücksfläche
Lage:	Bernadottestraße 20, 22, 24, D-60439 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 Praunheim Rd. 11,5 km (Luftlinie) nordöstlich vom Flughafen Frankfurt am Main Rd. 8,0 km (Luftlinie) nordwestlich vom Frankfurt Hauptbahnhof Rd. 6,5 km (Luftlinie) nördlich vom Stadtzentrum (Römerberg) Rd. 1,2 km (Luftlinie) südlich vom Campus Riedberg (Goethe-Universität) Rd. 1,0 km (Luftlinie) nordwestlich vom Nordwestzentrum Rd. 600 m (Luftlinie) südlich vom „Urselbach“ Rd. 900 m (Luftlinie) westlich vom Martin-Luther-King-Park
Lageklassifikation:	Mittlere Wohnlage laut Wohnlagenkarte des Mietspiegels Frankfurt 2024
Grundstücks- bezeichnung / Größe:	Gemarkung Praunheim, Flur 6, Flurstück 9/149, Gebäude- und Freifläche; 1.555 m ²
Baulasten:	Keine Eintragungen
Denkmalschutz:	Keine Eintragungen
Altflächenkataster:	Keine Eintragungen
Grundstücks- bebauung:	Freistehendes 4-geschossiges Mehrfamilienhaus mit Unterkellerung
Baujahr:	1964 (laut Bauakte)
Garagen / Stellplätze:	Auf dem Bewertungsgrundstück befinden sich keine Pkw-Stellplätze .
Baubeschreibung des gemein- schaftlichen Eigentums:	• Dach: Flachdach • Fassade: Lochfassade, Faserzement-Polycolorplatten in pastellgelb mit Aluminiumunterkonstruktion und Wärmedämmverbundsystem • Loggien: Metallgeländer und HPL-Schichtstoffplattenfüllung (High Pressure Laminate)



	• Fenster: isolierverglaste weiße Fenster- bzw. Fenstertürelemente in Holz, teilweise in Kunststoff, Rollläden in Kunststoff • Treppenhäuser: Industrierverglasung • Hauseingänge: jeweils eine überdachte Eingangsstufe • Eingangstüren: jeweils eine 1-flügelige Hauseingangstür in Metallbauweise, weiß, mit Isolierverglasung sowie verglastes Seitenfeld mit integrierter Briefkasten-, Klingel- und Sprechanlage • Ca. 2022-2023: Erneuerung der Heizkörper und Heizungsanlage • Ca. 2000-2001: Errichtung einer Vorhangfassade mit Wärmedämmung und Erneuerung der Balkonbrüstung • Ca. 1988: Fenstererneuerung • Weitere Modernisierungen nicht bekannt
Zustand des gemeinschaftlichen Eigentums:	• Keller: nur im Allgemeinflur des Hauses Nr. 24 besichtigt, hier baujahresadäquater Zustand • Fassade: Verschmutzungen und Verfärbungen der Oberfläche • Dach: Dachdeckung nicht besichtigt; Dach sanierungsbedürftig (Angaben Hausverwaltung WEG)¹ • Haustechnik, Heizungs- und Warmwasseranlagen: nicht besichtigt; Leitungsdämmung nicht ausreichend funktionsfähig (Wärmeentwicklung im KG) • Treppenhaus: nur im Bereich des Hauses Nr. 24 besichtigt, hier baujahresadäquater Zustand Soweit ersichtlich und soweit bekannt, besitzt das Gebäude einen mittleren Gebäudestandard und befindet sich das gemeinschaftliche Eigentum in baujahresadäquatem, teilweise modernisiertem, insgesamt etwas unterdurchschnittlich gepflegtem Zustand mit mittelfristigem Instandsetzungs- und Modernisierungsbedarf in Teilbereichen.
Endenergiebedarfs-Kennwert:	106,4 kWh / (m ² * a) (laut Energieausweis)
Baubeschreibung des Sondereigentums:	4-Zimmer-Wohnung Die bewertungsgegenständliche Wohnung ist im Haus Nr. 24 im Erdgeschoss, vom Treppenhaus gesehen rechts gelegen. Sie wird über das 2-Spänner-Treppenhaus erschlossen und ist 2-seitig nach Osten (Eingangsseite Fußweg Bernadottestraße und Straßenseite Erich-Ollenhauer-Ring) und Westen (Gartenseite) orientiert. Das Sondereigentum besteht aus vier Zimmern, einer Küche, einem Abstellraum, einem Badezimmer, einem WC und einer Loggia. Die Räume sind vom zentralen Flur begehbar. Zur Wohnung gehört ein Abstellraum im Kellergeschoss. Per Sondernutzungsrecht zugeordnet ist eine an die Wohnung grenzende, vom Bereich der Loggia aus begehbare Grundstücksfläche „G 06“ im westlichen Grundstücksbereich.

¹ nach Angaben der Hausverwaltung „weist das Dach an immer mehr Stellen Mängel auf, die derzeit immer nur partiell ausgebessert werden. Eine vollständige Dachsanierung ist langfristig jedoch ratsam und notwendig.“



	Heizung: Zentralheizung, Fernwärme Fenster: 1- flügelige, isolierverglaste Holz- bzw. Kunststofffenster bzw. - Fenstertür
Modernisierung des Sondereigentums:	Nicht bekannt
Zustand des Sondereigentums:	Ohne Zutritt zum Sondereigentum konnten möglicherweise vorhandene Baumängel bzw. Bauschäden nicht gesichtet werden. Ohne Innenbesichtigung ist eine allgemeine Beurteilung des Sondereigentums nicht möglich. Aufgrund des äußeren Eindrucks wird von einfachem, baujahresadäquatem Zustand ohne wesentliche Modernisierungen ausgegangen.
Hausgeld:	475,00 € p. M. (laut Wirtschaftsplan 2025)
Nutzungssituation des Wohnungseigentums:	Annahme: unvermietet
Wohnfläche:	Ca. 87,00 m ² (laut Teilungserklärung)
Werte:	Zum 20.01.2026 (Ortsbesichtigung, kein Zutritt), siehe untenstehende Tabelle

Bewertungs-gegenstand	Markt- angepasster vorläufiger Vergleichswert	Gebäudedefaktor, (bezogen auf vorläufigen Vergleichswert)	Besondere objekt- spezifische Grund- stücksmerkmale	Vergleichswert Zu- / Abschlag zur Rundung	Verkehrswert
Wohn- und Nebenträume Nr. 18	316.941 €	3643 €/m ²	10.000 €	327.000 € -2.000 €	<u>325.000 €</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.
----------	--

