Exposee Az.: **841 K 14/22**	Zum Gutachten Nr.: **22-11-10 F/Z**
Bewertungsgegenstand	Grundstück bebaut mit einem freistehenden Einfamilienhausbungalow bestehend aus Kellergeschoss mit integrierter Garage und Erdgeschoss.
Lage	Albanstraße 20, 65795 Hattersheim am Main.
Grundbuchbezeichnung	Amtsgericht Frankfurt am Main – Abt. Höchst, Grundbuch von Hattersheim, Blatt 4930, Gemarkung Hattersheim, Flur 14, Flurstück 64/9.
Grundstücksgröße	1.148 m² gemäß Grundbucheintragung.
Vorhandene und zulässige Nutzung	Wohnnutzung.
Baujahr	Ca. 1968 gemäß Bauschein aus der Bauakte.
Mietstatus zum Ortstermin	Eigennutzung seitens einer Miteigentümerin.
Pkw-Stellplatz	Im Keller integrierte Pkw-Garage.
Wohnfläche nach örtlichem Aufmaß	Erdgeschoss rund 116,5 m² Inkl. überdachtem Terrassenbereich anteilig zu 50% der Nettogrundfläche.
Anzahl Zimmer / Raumaufteilung	Erdgeschoss: Diele, offen gehaltenes Wohn- und Esszimmer, Küche, drei weitere Zimmer (gemäß Grundrissplan Gast, Schlafen, Kind), separates Gäste-WC, Tageslichtbadezimmer und überdachte Terrasse zur Gartenseite / Südwestseite.
Bautenzustand	Das Gebäude wurde zeitnah nicht modernisiert. Die Ausstattung ist veraltet - wenngleich auch gepflegt. Das Badezimmer wurde zeitnah nicht modernisiert. Im Kellergeschoss sind in der Waschküche zur Gartenseite in der ersten Steinlage Feuchtigkeitsausblühungen sichtbar.
Energetischer Bautenzustand	Ein Energieausweis liegt dem Unterzeichner des Gutachtens nicht vor. Der energetische Bautenzustand und die Haustechnik sind überwiegend noch aus dem Ursprungsbaujahr. Der Wärmeerzeuger der Ölzentralheizung sei ca. 20 Jahre alt nach Auskunft der Miteigentümerin.
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (b. o. G.)	Überdurchschnittlich großes Grundstück mit der Möglichkeit der Nachverdichtung nach rechtsverbindlichem Bebauungsplan im rückwärtigen Grundstücksteil zur Südwestseite.
Marktwert	rund 910.000 € bis 950.000 € **ausgewiesen mit 930.000 €**
Wertermittlungsstichtag sowie Qualitätsstichtag	21. Oktober 2022, Zeitpunkt des Ortstermins.

Erich Finder, Dipl.-Ing.
Architekt
Martin-May-Straße 7
D-60594 Frankfurt am Main

Fon 49. (0) 69.60607774
Fax 49. (0) 69.60607775
info@finder-frankfurt.de
www.finder-frankfurt.de

Exposee Az.: **841 K 14/22**	Zum Gutachten Nr.: **22-11-10 F/Z**
Gebäudeecke Nord. Rechts im Bild Hauszugang – nicht barrierefrei .	
Südwestfassade zum Garten.	

von der Industrie- und Handelskammer Frankfurt a. M. öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Erich Finder, Dipl.-Ing.
Architekt
Martin-May-Straße 7
D-60594 Frankfurt am Main

Fon 49. (0) 69.60607774
Fax 49. (0) 69.60607775
info@finder-frankfurt.de
www.finder-frankfurt.de

Großzügiger Garten zur Südwestseite mit Möglichkeit der Nachverdichtung nach rechtsverbindlichem Bebauungsplan.	
Umliegende Bebauung. Neubauvorhaben zur Nordostseite Haus Nr. 33.	
Hinweis	Hinsichtlich der Angaben wird keine Gewähr für Richtigkeit und Vollständigkeit übernommen. Die zu bewertende Liegenschaft ist im Gutachten 22-11-10 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.