

HEIKO GLATZ

Sachverständigengesellschaft für Immobilienbewertungen

WERTERMITTlung • ANALYSE • BERATUNG



Von der IHK Frankfurt
öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger
für Bewertung von bebauten
und unbebauten Grundstücken

EXPOSÉ



www.wertermittlung.de

Auftrag	Nr. 254223
Auftraggeber	Amtsgericht Frankfurt Immobilienverwertung 60256 Frankfurt
Geschäftszeichen Amtsgericht	844 K 16/22
Zweck	Zwangsversteigerung
Objektart	Einfamilienhaus (Reihenendhaus)
Adresse	Winterbachstraße 37 60320 Frankfurt am Main
Wertermittlungsstichtag	16.03.2023
Qualitätsstichtag	16.03.2023
Datum der Ortsbesichtigung	16.03.2023

Markt-/Verkehrswert **1.300.000 €**

Market Value

Bodenwert	650.000 €
Sachwert der baulichen Anlagen	350.000 €
Sachwert	1.000.000 €

Ertragswert **1.200.000 €**

Frankfurt am Main, 04.05.2023

Meisengasse 9
60313 Frankfurt am Main

T +49 69 788.088.070
F +49 69 788.088.077
E mail@wertermittlung.de
I wertermittlung.de

Frankfurter Sparkasse
BLZ 500 502 01
Konto 200 485 873
IBAN DE15 5005 0201 0200 4858 73

St.Nr. 012 821 42582
USt-IdNr. DE220747089

Grundstück

Amtsgericht Frankfurt am Main, Grundbuch von Eckenheim, Blatt 6346, Flur 13, Flurstücke 673/6 und 698/6 mit 376 m².

Lage

Mit etwa 765.000 Einwohnern ist Frankfurt am Main die fünftgrößte Stadt der Bundesrepublik. Das Grundstück liegt im nördlichen Stadtteil Dornbusch, etwa 3 km vom Stadtmittelpunkt entfernt in einem Wohngebiet. Der Standort ist als sehr gute Wohnlage mit guten verkehrlichen Anbindungen und guter Infrastruktur zu bezeichnen.

Gebäude

Als Bestandteil einer drei Häuser umfassenden ursprünglich symmetrisch gestalteten Zeile ist das Grundstück mit einem II-geschossigen Reihenendhaus zuzüglich Dachgeschoss bebaut. Das in den 1920er Jahren errichtete Gebäude ist für Abstellzwecke und die haustechnischen Anlagen I-geschossig unterkellert.

Der Zugang erfolgt straßenseitig über eine Außentreppe in das leicht über dem Straßenniveau gelegene Erdgeschoss. Die Aufteilung des Gebäudes ist nicht bekannt.

Straßenseitig ist ein kleiner Vorgarten angelegt, der begrünt sowie mit Bäumen und Büschen bewachsen ist. An das Haus angrenzend ist eine Mauer mit Türdurchbruch errichtet, die als Trennung zum Garten dient. Der Bereich vor der Mauer ist als offener PKW-Stellplatz genutzt; die bauliche Zulässigkeit (Baugenehmigung, Vorgartensatzung der Stadt Frankfurt) konnte nicht geklärt werden.

Bauweise / Ausstattung

Massivbauweise, Holzbalkendecken angenommen, Walmdach mit Ziegeldeckung (Biberschwanz), straßenseitig, seitlich und rückwärtig je eine Gaube, Putzfassade, Kunststofffenster, PVC-Rollläden.

Baulicher Zustand

Die baulichen Anlagen befinden sich außen in einem durchschnittlichen Zustand. Die Fenster wurden offenbar vor einigen Jahren erneuert, es sind offenbar überwiegend zeitgemäße Kunststofffenster verbaut. Die Traufuntersicht und die Fensterumrandungen der Gauben weisen Farbabplatzungen auf, die Dachfläche ist leicht bemoost. Der Eingangsbereich weist Vermoosungen auf.

Auf Basis des äußersten durchschnittlichen Zustandes wird als Prämisse im Inneren ein ebenso durchschnittlicher Zustand angenommen.

Eckdaten

Baujahr ca. 1928
Wohnfläche ca. 137 m²

Mieter / Pächter

Die Vermietungssituation ist nicht bekannt.

Ortsbesichtigung

Der Zugang zum Gebäude wurde nicht gewährt. Es fand lediglich eine Außenbesichtigung statt.

Besondere Bemerkung

Das vorliegende Exposé stellt eine Zusammenfassung des Wertgutachtens ohne detaillierte Erläuterung der Bewertungsparameter dar. Die im Wertgutachten getroffenen Annahmen und Prämissen sind Grundlage dieser Ausarbeitung. Das Wertgutachten kann beim Amtsgericht eingesehen werden. Rückfragen sind ausschließlich an das Amtsgericht zu stellen.

Fotodokumentation



Winterbachstraße 37



Winterbachstraße 37



Winterbachstraße 37



Winterbachstraße 37



Eingangsbereich



Vorgarten



Anbau / Garage