

Aktenzeichen	843 K 23/25
Adresse	Zur Kalbacher Höhe 14-34 (gerade Nrn.), Christiane-Vulpius-Str. 1, 3, Margarete-Steiff-Str. 2-14 (gerade Nrn.) in 60438 Frankfurt am Main (Kalbach-Riedberg)
Verkehrswert ETW Nr. 4.01	780.000 €
Verkehrswert TG Nr. 70	20.000 €
Verkehrswert TG Nr. 71	20.000 €
Bewertungsstichtag	19.12.2025
Besichtigungsumfang	Das Bewertungsobjekt (Eigentumswohnung Nr. 4.01, 2 Tiefgaragenstellplätze) konnte nicht besichtigt werden. Es erfolgte eine Inaugenscheinnahme der Außenbereichsflächen und des Umfelds des Bewertungsobjekts.
Lage	Die zu bewertende Liegenschaft befindet sich im Frankfurter Stadtteil Kalbach-Riedberg rd. 9 km nördlich des Zentrums von Frankfurt (Hauptwache). Riedberg zählt zu den am nordwestlichen Stadtrand gelegenen Stadtteilen Frankfurts und grenzt nördlich an die Frankfurter Stadtteile Heddernheim, Niederursel, Eschersheim bzw. westlich an Bonames und Nieder-Eschbach. Der Stadtteil umfasst mittlere, gehobene und gute Wohnlagen. Die Bundesautobahnen A5 und A661 flankieren den Stadtteil westlich und östlich.
Grundbuchbezeichnung	Grundbuchauszug (Wohnungs- und Teileigentumsgrundbuch) des Amtsgerichts Frankfurt, Grundbuch von Kalbach, Blatt 4298, Blatt 4369, Blatt 4370 geändert am 14.10.2025, Abdruck vom 15.10.2025.
Grundstücksgröße	Gesamt: 4.868 m ²
Bewertungsgegenstand	<p>226/10.000 Miteigentumsanteil an der im Wohnungs- und Teileigentumsgrundbuch von Kalbach, Blatt 4298 unter der lfd. Nr. 1+5 zu 1 des Bestandsverzeichnisses, Gemarkung Kalbach, Flur 12, Flurstück 596/6 eingetragenen Gebäude- und Freifläche (Zur Kalbacher Höhe, Christiane-Vulpius- und Margarete-Steiff-Straße, Größe 4.849 m²) verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan Nr. 4.01 gekennzeichneten Wohnung nebst Kellerraum und ummauerter Terrasse und Gartenfläche.</p> <p>Sowie der im Wohnungs- und Teileigentumsgrundbuch von Kalbach Blatt 4298, lfd. Nr. 2 zu 1 eingetragenen 1/56 Miteigentumsanteile an den Flurstücken 596/5 (Größe 16 m²) und 596/6 (Größe 3 m²) der Gebäude- und Freifläche (Zur Kalbacher Höhe, Christiane-Vulpius-Straße und Margarete-Steiff-Straße).</p> <p>10/10.000 Miteigentumsanteile an der im Teileigentumsgrundbuch von Kalbach, Blatt 4369, Flur 12, Flurstück 596/6 lfd. Nr. 1+3 zu1 eingetragenen Gebäude- und Freifläche verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan mit Nr. 70 gekennzeichneten Tiefgaragenstellplatz.</p> <p>10/10.000 Miteigentumsanteile an der im Teileigentumsgrundbuch von Kalbach, Blatt 4370, Flur 12, Flurstück 596/6 lfd. Nr. 1+3 zu1 eingetragenen Gebäude- und Freifläche verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan mit Nr. 71 gekennzeichneten Tiefgaragenstellplatz.</p>
Nutzung zum Stichtag	Die Nutzung erfolgt zu Wohnzwecken.
Vermietungsstand	k. A.
Garage / Einstellplätze	In der Tiefgarage befinden sich lt. Teilungserklärung ca. 83 Stellplätze

SCHRÄDER & Co.

Dipl.-Ing. (FH) Architektin Christine Störmer

ö. b. u. v. Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Baujahr	ca. 2009
Wohn- Nutzfläche	ca. 144 m ²
Aufteilung	Maisonette-Wohnung (Haus 4) EG-DG (ca. 139 m ² Wohnfläche), Kellerraum UG (ca. 5 m ²)
Zustand Gebäude	<u>Sondereigentum:</u> Keine Aussage aufgrund fehlender Innenbesichtigung möglich. <u>Gemeinschaftseigentum:</u> Keine Aussage aufgrund fehlender Innenbesichtigung möglich.
Energetischer Zustand	Ein Energieausweis liegt nicht vor.
Es handelt sich hierbei um einen Auszug aus den Grundstücksdaten, die im Gutachten vollständig beschrieben werden. Insofern kann keine Gewährleistung auf Vollständigkeit übernommen werden.	