



E X P O S E E 843 K 64/23	Eigentumswohnung (3-Zimmer-Wohnung laut Aufteilungsplan)
Bewertungsgegenstand:	1/6 Miteigentumsanteil an dem Grundstück verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung und Räumen Nr. 1 des Aufteilungsplanes, Sondernutzungsrecht PKW-Abstellplatz Nr. 1
Lage:	Friedensstraße 49, 61184 Karben
Bundesland:	Hessen
Ort:	Karben
Zentrumsfunktion:	Unterzentrum
Überörtliche Anbindung / Entfernungen:	Rd. 165 km (Luftlinie) nördlich von Stuttgart Rd. 150 km (Luftlinie) südöstlich von Köln Rd. 125 km (Luftlinie) südlich von Kassel Rd. 15 km (Luftlinie) nordöstlich von Frankfurt am Main Rd. 8,0 km (Luftlinie) südlich von Friedberg
Innerörtliche Lage:	Rd. 2,5 km (Luftlinie) nordwestlich der Karbener Innenstadt Rd. 500 m (Luftlinie) westlich des Flusses „Nidda“ Rd. 200 m (Luftlinie) südöstlich vom Bahnhof Okarben Rd. 200 m östlich der Bundesstraße B3 Rd. 100 m (Luftlinie) östlich einer oberirdischen Main-Weser-Bahn Straßenlage „Friedensstraße“
Lageklassifikation:	Mittlere Wohnlage
Grundstücksbezeichnung / Größe:	Gemeinde Karben, Gemarkung Okarben, Flur 1, Flurstück 214/21, Gebäude- und Freifläche, Friedensstraße 49; 718 m ²
Baulasten:	Baulasteintragung (begünstigend)
Denkmalschutz:	Keine Eintragungen
Altflächenkataster:	Keine Eintragungen
Grundstücksbebauung:	Freistehendes, 2-geschossiges Mehrfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss sowie Unterkellerung, mit einem teilweise angebauten 1-geschossigen Nebengebäude mit Flachdach als Grenzbebauung sowie fünf PKW-Außenstellplätzen
Baujahr:	1966 (Schlussabnahme laut Bauakte)
Garagen / Stellplätze:	Die Anzahl der Stellplätze laut Aufteilungsplan (5 Stellplätze im Vorgarten, Doppelgarage) weicht von der letzten Baugenehmigung ab (7 Stellplätze im Vorgarten, Entfallen der Doppelgarage zugunsten einer Nutzungsänderung).
Baubeschreibung des gemeinschaftlichen Eigentums:	Wohnhaus Dach: Satteldach mit Dachpfannendeckung, Dachflächenfenster, massives Vordach über Hauseingang Fassade: Putz, pastellgelber Anstrich mit weißen Fensterfaschen, Fensterbänke in Metallausführung, weiß; südlich massive Balkone mit Metallgeländern und geschlossenen Bekleidungen, Sockel: Putz mit Anstrich, hellgrau Fenster: weiße Kunststofffenster und -fenstertüren mit grauen Kunststoffrollläden, Glasbausteine im Bereich des Treppenhauses Hauseingangstür: 1-flügelige Hauseingangstür in Kunststoffbauweise, weiß, mit verglasten Feldern und festehendem verglastem Seitenteil Ca. 1990er Jahre / 2000er Jahre: Einbau isolierverglaste Fenster Ca. 2018: Wärmedämmverbundsystem der Fassade Ca. 2018: Erneuerung der Dachdeckung Ca. 2018: Dämmung der obersten Geschossdecke (Dachboden) Ca. 2020: Teilmordenisierung der Elektro-Installation im KG Weitere Modernisierungen nicht bekannt Nebengebäude Dach: Flach geneigtes Pultdach Fassade: Putz teilweise mit Anstrich Fenster: weiße Kunststofffenster und -fenstertüren

FRANZISKA ROST-WOLF

Dipl.-Ing. Architektin

Von der Architekten- und Stadtplanerkammer Hessen öffentlich bestellte und vereidigte
Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken



	Eingangstür: 1-flügelige Eingangstüren in Kunststoffbauweise, weiß, mit verglastem Feld Ca. 2011: Umbau der Garage als behindertengerechte Tagesunterkunft
Zustand des gemeinschaftlichen Eigentums:	Keller: nicht besichtigt (kein Zutritt) Fassade: baujahresadäquater Zustand Balkone: unterseitig mit Salzausblühungen und abplatzender Farbe Dach: Dachraum nicht besichtigt, Dachflächen modernisierter Zustand Haustechnik: nicht besichtigt (kein Zutritt) Soweit von außen ersichtlich, befindet sich das gemeinschaftliche Eigentum in baujahresadäquatem, teilweise modernisiertem, durchschnittlich gepflegtem Zustand.
Endenergieverbrauchs-Kennwert:	89 kWh / (m ² * a) (laut Energieausweis)
Baubeschreibung des Sondereigentums:	3-Zimmer-Wohnung Die bewertungsgegenständliche Wohnung ist laut Aufteilungsplan im Erdgeschoss, vom Treppenhaus gesehen links gelegen. Sie wird über das 2-Spänner-Treppenhaus erschlossen und ist 3-seitig nach Norden, nach Osten (Gartenseite) und Westen orientiert. Laut Aufteilungsplan besteht die Wohnung aus einem Wohnzimmer, einem Elternzimmer, einem Kinderzimmer, einer Küche, einem Bad, einer Flur und einem nach Südwesten orientierten Balkon, welcher vom Wohnzimmer erschlossen wird. und ist. Zur Wohnung gehört ein Abstellraum im Kellergeschoss und ein Sondernutzungsrecht an einem PKW-Abstellplatz (Außenstellplatz). Es besteht gute Besonnung (Geschosslage, Orientierung), mittlere Belichtung (Geschosslage, Fenstergröße, Raumtiefe) sowie gute natürliche Belüftung und Entlüftung (3-seitige Ausrichtung).
Modernisierungsgrad des Sondereigentums:	Ca. 1990er bzw. 2000er Jahre: Einbau isolierverglaste Fenster Weitere Modernisierungen nicht bekannt
Zustand des Sondereigentums:	Bad / WC: nicht bekannt Zimmer: nicht bekannt Elektro-Installation: nicht bekannt Fenster: nur außenseitig gesichtet Heizkörper: nicht bekannt Kellerraum: nicht bekannt Ohne Innenbesichtigung sind möglicherweise vorhandene Baumängel und Bauschäden des Sondereigentums nicht bekannt. Der Zustand des Sondereigentums ist nicht bekannt. Ohne Innenbesichtigung ist eine allgemeine Beurteilung ist nicht möglich.
Hausgeld:	Nicht bekannt
Nutzungssituation des Wohnungseigentums:	Nicht bekannt
Wohnfläche:	Ca. 72,00 m² (laut Bauakte)
Werte: (vorbehaltlich einer Innenbesichtigung)	Zum 23.02.2024 (Ortsbesichtigung, kein Zutritt) Siehe untenstehende Tabelle

Bewertungs-gegenstand	Netto-anfangs-rendite [%]	Ertragsfaktor	Markt-angepasster vorläufiger Vergleichs-wert	Besondere objekt-spezifische Grund-stücks-merkmale	Vergleichs-wert	Zu-/Abschlag zur Rundung	Verkehrswert
Sondereigentum	3,3	22,7	188.208,00 €	8.000,00 €	196.000,00 €	0,00 €	196.000,00 €

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

FRANZISKA ROST-WOLF

Dipl.-Ing. Architektin

Von der Architekten- und Stadtplanerkammer Hessen öffentlich bestellte und vereidigte
Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

