

Exposee

844 K 13/22

Objekt:	Wohnungseigentum Nr. 2 in einem Zweifamilienhaus		
Lage:	Birsteiner Straße 27, 60386 Frankfurt am Main (Fechenheim)		
Grundstücksbezeichnung:	Flur: 6	Flurstück:	116/386
Grundstücksgröße:	879 m ²	Miteigentumsanteile:	187/292
Baujahr:	ca. 1900		
Derzeitige Nutzung:	unbewohnt		
Garagen/Stellplätze:	ein Stellplatz (Garage) zugeordnet		
Fläche:	rd. 190 m ² Wohnfläche		
Aufteilung/Einheiten/Zimmer:	<u>QG</u> : 3 Zimmer, Bad, Küche, Speisekammer, Diele, Dachterrasse, interne Treppe zum Dachgeschoss; <u>DG</u> : 4 Zimmer, Flur, WC im Treppenhaus, 2 kleine Räume, Treppe zum Spitzboden; <u>SB</u> : Abstellfläche (Rohbau)		
Vergleichswert:	632.000,00 €		
Ertragswert:	636.000,00 €		
Sachwert:	621.000,00 €		
Verkehrswert:	628.000,00 €		
Wertermittlungstichtag:	23.05.2022		

Baubeschreibung: Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Wohnungseigentume in einem Zweifamilienhaus in Randlage von Frankfurt am Main – Fechenheim (einfache Wohnlage). Das einseitig angebaute, unterkellerte zweieinhalbgeschossige Gebäude wurde ca. 1900 erstellt. Der bauliche Zustand ist dem Baujahr entsprechend nicht ganz zufriedenstellend. Das Objekt wurde in notwendigem Maße unterhalten und in den letzten Jahren nicht wesentlich modernisiert (lediglich Heizung). Es sind entsprechende Unterhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen erforderlich. Für das Gebäude besteht Denkmalschutz als Einzelkulturdenkmal sowie als Teil einer Gesamtanlage. Die Maisonettewohnung liegt im Ober- und Dachgeschoss. Sie wurde im Obergeschoss überwiegend ca. 1980 modernisiert, im DG befindet sich die Wohnung in einem einfachen tlw. sanierungsbedürftigen Zustand (tlw. rohbauähnlicher Zustand). Die Ausstattung hat einen überwiegend einfachen Standard. Es besteht ein allgemeiner Modernisierungs- und Renovierungsbedarf.

Straßenansicht

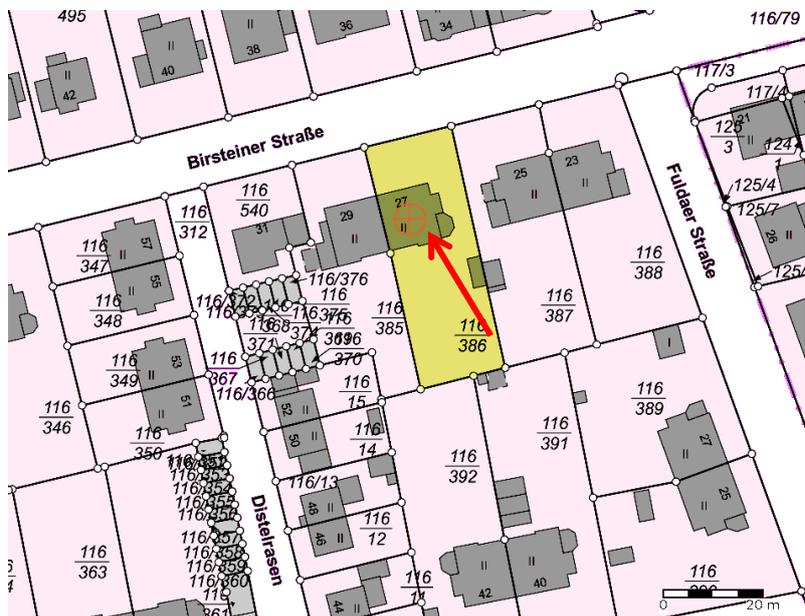


Rückansicht



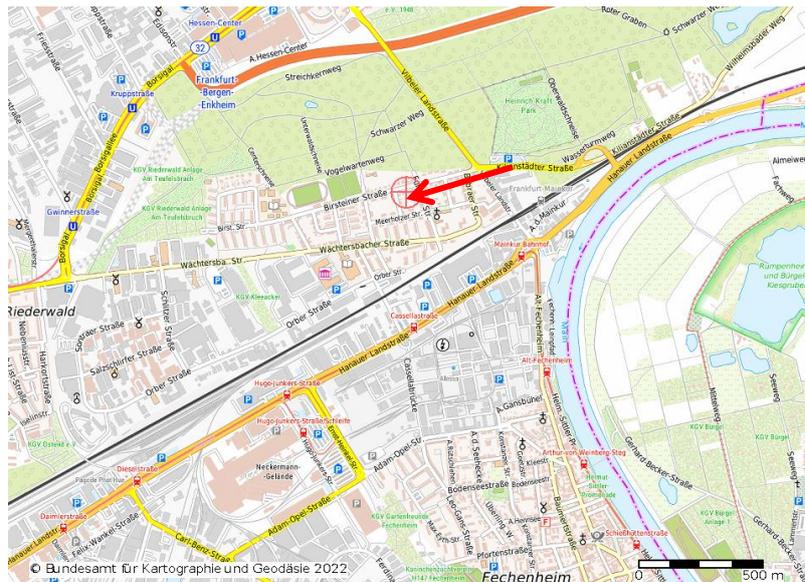
Liegenschaftsplan

Quelle:
ALK, Hessisches Landesamt für
Bodenmanagement und Geoin-
formation, Wiesbaden



Stadtplan

Quelle:
Bundesamt für Kartographie und
Geodäsie



Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass hinsichtlich der Angaben keine Gewähr für Richtigkeit und Vollständigkeit übernommen wird.