

## Exposee

## 844 K 1/22

Objekt:	Wohnungseigentum Nr. 1 in einem Zweifamilienhaus		
Lage:	Birsteiner Straße 27, 60386 Frankfurt am Main (Fechenheim)		
Grundstücksbezeichnung:	Flur: 6	Flurstück:	116/386
Grundstücksgröße:	879 m <sup>2</sup>	Miteigentumsanteile:	106/292
Baujahr:	ca. 1900		
Derzeitige Nutzung:	eigengenutzt		
Garagen/Stellplätze:	nicht zugeordnet		
Fläche:	rd. 101 m <sup>2</sup> Wohnfläche		
Aufteilung/Einheiten/Zimmer:	3 Zimmer, Bad, Küche, Speisekammer, Diele, sog. Veranda (nur von außen zugänglich)		
Vergleichswert:	322.000,00 €		
Ertragswert:	334.000,00 €		
Sachwert:	348.000,00 €		
<b>Verkehrswert:</b>	<b>334.000,00 €</b>		
Wertermittlungstichtag:	23.05.2022		

**Baubeschreibung:** Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Wohnungseigentum 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 Wohnung liegt im Erdgeschoss (Hochparterre). Sie befindet sich in einem einfachen tlw. sanierungsbedürftigen Zustand (tlw. rohbauähnlicher Zustand). Die Ausstattung hat einen überwiegend einfachen Standard. Es besteht ein allgemeiner Modernisierungs- und Renovierungsbedarf.

Straßenansicht

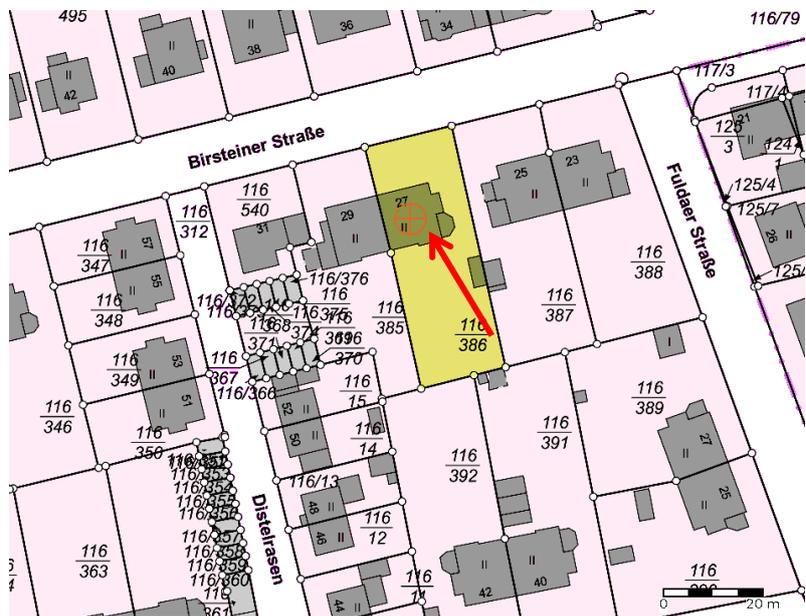


## Rückansicht



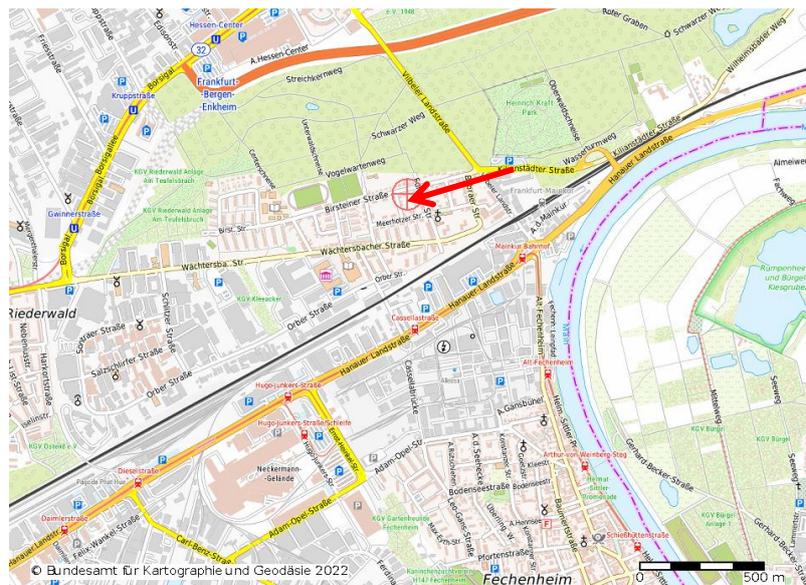
## Liegenschaftsplan

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.