



EXPOSEE 844 K 4/23	Eigentumswohnung (3-Zimmer-Wohnung laut Aufteilungsplan)
Bewertungsgegenstand:	867/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gebäude- und Freifläche, bebaut mit einem Mehrfamilienhaus, verbunden mit dem Sondereigentum an dem Kellerraum Nr. K 6 des Aufteilungsplans, Sondernutzungsrecht an der Wohnung Nr. W 18
Lage:	Saalburgstraße 10, 60385 Frankfurt am Main
Bundesland:	Hessen
Ort:	Frankfurt am Main
Zentrumsfunktion:	Oberzentrum
Überörtliche Anbindung / Entfernungen:	Ca. 150 km (Luftlinie) nördlich von Stuttgart Ca. 150 km (Luftlinie) südöstlich von Köln Ca. 35 km (Luftlinie) nordöstlich von der Landeshauptstadt Wiesbaden
Innerörtliche Lage:	Stadtteil Bornheim Rd. 11,5 km (Luftlinie) nordöstlich vom Frankfurter Flughafen Rd. 3,9 km (Luftlinie) nordöstlich vom Frankfurter Hauptbahnhof Rd. 2,1 km (Luftlinie) nordöstlich vom Stadtzentrum Rd. 2,0 km (Luftlinie) nördlich vom Main Rd. 900 m (Luftlinie) nordwestlich vom Ostpark Rd. 450 m (Luftlinie) südöstlich vom Günthersburgpark Rd. 50 m (Luftlinie) südöstlich der zentralen Einkaufsstraße „Berger Straße“ Straßenlage Saalburgstraße
Lageklassifikation:	Gehobene Wohnlage laut Bodenrichtwertkarte Frankfurt 2022 Gehobene Wohnlage laut Wohnlagenkarte des Mietspiegels Frankfurt 2022
Grundstücksbezeichnung / Größe:	Gemeinde Frankfurt am Main, Gemarkung Frankfurt Bezirk 28, Flur 451, Flurstück 73, Gebäude- und Freifläche; 365 m²
Baulasten:	Keine Eintragungen
Denkmalschutz:	Keine Eintragungen
Altflächenkataster:	Keine Eintragungen
Grundstücksbebauung:	2-seitig angebautes, 5-geschossiges Mehrfamilienhaus sowie ausgebautes Dachgeschoss und Unterkellerung, giebelseitige Grenzbebauung
Baujahr:	Ca. 1910
Garagen / Stellplätze:	Auf dem Grundstück befinden sich keine Kfz-Stellplätze.
Baubeschreibung des gemeinschaftlichen Eigentums:	<ul style="list-style-type: none"> • Straßenfassade: massive Außenwände, Glattputz mit beigefarbenem Anstrich, straßenseitig je zwei massive Balkone mit schmiedeeisernen Geländern im 1. bis 3. Obergeschoss, horizontale Gesimse in Naturstein zwischen den Geschossen, Fensterbänke und Leibungen in Naturstein, gestrichen, teilweise Rundboden-Fenster, weiße Kunststofffenster, Rollläden, verzierte Natursteinplatten, Sockel in Naturstein • Hoffassade: Rauputz, beigefarbener Anstrich, Fensterleibungen und Fensterbänke in Natursteinausführung, rotbraun gestrichen, Sockel mit Glattputz und rotbraunem Anstrich, Terrasse im EG, je zwei Balkone im 1. bis 3. OG, ein Balkon im 4.OG, Metallgeländer • Dach: Mansarddach mit traufseitiger Giebelgaube sowie weiteren Gauben, graue Schindeldeckung, Schindelbekleidung der Gauben, Dachterrasse zum Hof • Türen: 1-flügelige Hauseingangstür in Holzbauweise, braun, mit verglastem Feld, Oberlicht über Eingang, 1-flügelige Hoftür
Modernisierungen des gemeinschaftlichen Eigentums:	Ca. 1990er Jahre sowie ca. 2016: Einbau isolierverglaster Fenster Ca. 1990er Jahre: Erneuerung der Dachdeckung Weitere Modernisierungen nicht bekannt
Zustand des gemeinschaftlichen Eigentums:	Soweit ersichtlich, befindet sich das gemeinschaftliche Eigentum in baujahresadäquatem, nicht wesentlich modernisiertem, durchschnittlich gepflegtem Zustand mit Bauschäden in Teilbereichen sowie mittelfristigem Modernisierungsbedarf in Teilbereichen.
Endenergiebedarfskennwert:	Kein Energieausweis vorliegend
Baubeschreibung des Sondereigentums:	Der bewertungsgegenständliche Kellerraum ist im Kellergeschoss , vom Treppenhaus gesehen rechts gelegen.



	<p>Dieser wird über das Treppenhaus erschlossen und ist 1-seitig nach Nordosten (Hofseite) orientiert. Das Sondereigentum besteht aus einem Raum, der vom zentralen Flur begehbar ist. Zum Kellerraum Nr. K 6 ist per Sondernutzungsrecht eine Wohnung Nr. W 18 im 3. Obergeschoss zugeordnet. Nutzfläche: 10,67 m² (laut Teilungserklärung) Modernisierungen: nicht bekannt</p>
Baubeschreibung des Sondernutzungsrechts:	<p>Die bewertungsgegenständliche Wohnung ist im 3. Obergeschoss, vom Treppenhaus gesehen rechts gelegen. Sie wird über das 2-Spänner-Treppenhaus erschlossen und ist überwiegend 2-seitig nach Südwesten (Straßenseite) und nach Nordosten (Hofseite) orientiert. 3-Zimmer-Wohnung Das Sondernutzungsrecht besteht laut Aufteilungsplan aus drei Zimmern, einer Küche, einem „Frankfurter Bad“, einem WC sowie zwei Balkonen. Die Räume sind vom zentralen Flur begehbar. Das Bad wird über das Schlafzimmer erschlossen. Die Wohnung ist als Sondernutzungsrecht einem Abstellraum im Kellergeschoss zugeordnet Fenster: 1-flügelige, isolierverglaste Kunststofffenster, 1- und 2-flügelige, isolierverglaste Kunststofffenstertüren mit Rollläden, Dreh- bzw. Dreh-/Kippbeschläge Heizung: Etagenheizung, Rippenradiatoren bzw. Flächenradiatoren (Annahme) Wohnfläche: ca. 86,00 m² (Grundlage: Grundakte, Teilungserklärung) Modernisierungen: Ca. 1990er Jahre Einbau isolierverglaster Kunststofffenster, weitere Modernisierungen nicht bekannt</p>
Allgemeine Beurteilung der Sondereigentums-einheit:	Die Wohnung und der Kellerraum konnten zum Ortstermin nicht besichtigt werden. Es wird davon ausgegangen, dass sich die Wohnung im baujahresadäquatem, nicht bzw. nicht wesentlich modernisiertem Zustand mit mittelfristigem Renovierungsbedarf befindet.
Hausgeld:	Nicht bekannt
Nutzung des Sondereigentums:	Die Vermietungssituation konnte nicht geklärt werden.
Werte: (vorbehaltlich einer Innenbesichtigung)	Wertermittlungsstichtag 20.03.2023 (Ortsbesichtigung, kein Zutritt zum Sondereigentum) Siehe unten stehende Tabelle

Bewertungs-gegenstand	Grundbuch von Frankfurt Bezirk 28, Blatt	Netto-anfangs-rendite [%]	Ertragsfaktor	Vergleichswert	Zu-/Abschlag zur Rundung	Verkehrswert
Sondereigentum Keller Nr. 6, Sondernutzungsrecht Wohnung Nr. W 18	1635	1,3	55,7	514.000,00 €	-4.000,00 €	510.000,00 €

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

