

Exposee Az.: 844 K 7/22	Zum Gutachten Nr.: 22-07-08 F/Z
Bewertungsgegenstand	Grundstück bebaut mit einem zweiseitig angebauten Mehrfamilienhaus mit neun Wohneinheiten.
Lage	Waldschulstraße 55 in 65933 Frankfurt am Main, Stadtteil Griesheim.
Grundbuchbezeichnung	Amtsgericht Frankfurt am Main Abt. Höchst, Grundbuch von Griesheim, Blatt 3176, Gem. Griesheim, Flur: 16, Flurstück: 159/9
Grundstücksgröße gemäß Grundbucheintragung	Flurstück 159/9: 305 m ²
Zulässige Nutzung	Wohnnutzung, Mehrfamilienhaus.
Baujahr	Ca. 1908 nach Bauakte.
Mietstatus	Vollständig vermietet, siehe Mietaufstellung im Gutachten.
Kfz-Stellplatz	Auf dem zu bewertenden Flurstück sind keine PKW-Stellplätze vorhanden.
Mietfläche	Gesamt ca. 435 m ² ohne Wohneinheit im Dachgeschoss, siehe auch Ziffer 2.16.3 im Gutachten 22-07-08 F/Z. 537 m ² inkl. nicht genehmigter Wohneinheit im Dachgeschoss, siehe Ziffer 2.16.3 im Gutachten 22-07-08 F/Z.
Energetischer Bautenzustand	Ein Energieausweis ist dem Gutachten als Anlage IX beigelegt. Ein Wärmedämmverbundsystem ist nicht vorhanden. Fenster: Kunststofffenster mit Isolierverglasung unterschiedlichen Baujahres – überwiegend älteren Datums. Die Gasthermen in den Wohnungen sind unterschiedlichen Baujahres.
Bautenzustand	Wohneinheiten im gepflegten Zustand. Im Bereich des Treppenhauses besteht Renovierungsbedarf. Am Kellerabgang und auch im Treppenhaus teils massive Risschäden vorhanden. Nach Auskunft der Hausverwalterin seien die Risse am Kellerabgang neu aufgetreten aufgrund des Neubauvorhabens zur Westseite. Im Kellergeschoss teils stark abgesandete Lagerfugen im Sichtmauerwerk der Wände. Die Hinterhoffassade weist multiple Riss- und Putzschäden auf, die Sandsteingesimse bröckeln teilweise ab. Fassadensanierung wird notwendig.
Qualitäts- und Wertermittlungstichtag	01. Juni 2022
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (b.o.G.)	> Sicherheitsabschlag: Fassadensanierung: ./. 50.000 € > Sicherheitsabschlag: Herbeiführen einer Baugenehmigung für die Wohneinheit im Dachgeschoss: ./. 120.000 €
MARKTWERT*	rund 1.300.000 € bis 1.500.000 €, ausgewiesen mit 1.400.000 €

*Hinweise zur Marktwertermittlung

Die Wohneinheit im Dachgeschoss ist zum Wertermittlungstichtag nicht genehmigt, siehe Ausführungen unter Ziffer 2.12 „Baugenehmigung“.



Exposee Az.: **844 K 7/22**

Zum Gutachten Nr.: **22-07-08 F/Z**

Gebäudeecke Ost.



Hinterhoffassade.



Die Hinterhoffassade weist Sanierungsbedarf auf. Multiple Riss- und Putzschäden vorhanden. Teilweise bröckeln die Sandstein-gesimse ab.



Kellergeschoss
Elektrozähler.



Treppenhaus /
Wohnungseingangstüren
beispielhaft.



Hinweis

Hinsichtlich der Angaben wird keine Gewähr für Richtigkeit und Vollständigkeit übernommen. Die zu bewertende Liegenschaft ist im Gutachten 22-07-08 F/Z ausführlich beschrieben und dokumentiert. Das Gutachten kann beim Amtsgericht Frankfurt am Main eingesehen werden.

Nähere Auskünfte erhalten Sie vom Amtsgericht Frankfurt am Main, Gebäude A in der Heiligkreuzgasse 34, 2. Stock, Zimmer 232, Sprechzeiten Montag - Freitag 08:00 bis 12:00 Uhr