



| | |
|---|---|
| EXPOSEE 844 K 9/24 | Eigentumswohnung (2-Zimmer-Wohnung) |
| Bewertungsgegenstand: | 43,95/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. W II 5. |
| Lage: | 0431 Frankfurt / M., Ginnheimer Hohl 25-29, hier: 27 |
| 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 Ginnheim Rd. 11,0 km (Luftlinie) nordöstlich vom Frankfurter Flughafen Rd. 7,5 km (Luftlinie) südöstlich vom Stadtzentrum Oberursel Rd. 4,5 km (Luftlinie) nordwestlich vom Stadtzentrum Frankfurt am Main Rd. 1,6 km (Luftlinie) nördlich vom „Grüneburgpark“ Rd. 1,3 km (Luftlinie) nördlich der Autobahn BAB 66 Rd. 1,0 km (Luftlinie) südöstlich der „Nidda“ Rd. 0,5 km (Luftlinie) nördlich der Landstraße L 3004 Straßenecklage „Ginnheimer Hohl“ / „Fuchshohl“ |
| Lageklassifikation: | Gehobene Wohnlage laut Bodenrichtwertkarte Frankfurt 2024 Gehobene Wohnlage laut Wohnlagenkarte des Mietspiegels Frankfurt 2024 |
| Grundstücks- bezeichnung / Größe: | Gemeinde Frankfurt am Main, Gemarkung Ginnheim, Flur 6, Flurstück 103/37, Gebäude- und Freifläche, Ginnheimer Hohl 25-29; 1.265 m ² |
| Baulasten: | Keine Eintragungen |
| Denkmalschutz: | Keine Eintragungen |
| Altflächenkataster: | Keine Eintragungen |
| Grundstücks- bebauung: | Drei zusammenhängende, 3-geschossige Mehrfamiliengebäude mit nicht ausgebauten Dachgeschossen sowie Unterkellerungen Anlage mit 18 Eigentumswohnungen |
| Baujahr: | 1956 (Rohbauabnahme laut Bauakte) |
| Garagen / Stellplätze: | Auf dem Bewertungsgrundstück befinden sich lt. Bauakte keine KFZ-Stellplätze. |
| Baubeschreibung des gemeinschaftlichen Eigentums: | Dach: Satteldach mit Dachpfannendeckung, Metaldachluken Fassade: Strukturputz, hellgrauer Anstrich, Fensterbänke in massiver Ausführung, grau Sockel: Glattputz, grauer Anstrich Balkone: massive Bodenplatten, Geländer in Metall mit Werkstoff- bzw. Kunststoffplattenfüllung Fensterleibungen: Glattputz und grauem Anstrich Fenster: weiße Kunststofffenster sowie Holzfenster Teilweise Rollläden Leichte Vordächer über den Hauseingängen Hauseingangstür: 1-flügelige, isolierverglaste Hauseingangstür in Metall mit festverglastem Seitenteil mit integrierter Briefkasten- und Klingelanlage |
| Zustand des gemeinschaftlichen Eigentums: | Keller: Estrich mit Farbabplatzungen; Verfärbungen und Abplatzungen im Wandbereich (Waschküche, Trockenraum) Fassade: leichte Verschmutzungen; horizontale Unebenheiten in der Giebelwand im Bereich der Geschossdecken Balkone: Stirnseiten mit Verschmutzungen und Verfärbungen Dach: Dachentwässerung (Deckung bzw. Dachrinne Haus Nr. 25 + 27) laut Protokollen der Eigentümerversammlung 2022 bzw. 2023 punktuell instandsetzungsbedürftig; Dachraum nicht von innen besichtigt (kein Zutritt) Haustechnik: nicht besichtigt Soweit von ersichtlich, befindet sich das gemeinschaftliche Eigentum in baujahresadäquatem, teilweise modernisiertem, durchschnittlich gepflegtem Zustand. |

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



| | |
|--|---|
| Endenergieverbrauchs-Kennwert: | 138,3 kWh / (m ² * a) laut Energieausweis |
| Baubeschreibung des Sondereigentums: | <p>2-Zimmer-Wohnung</p> <p>Die bewertungsgegenständliche Wohnung ist im Haus Nr. 27 im 2. Obergeschoss rechts gelegen.</p> <p>Sie wird über das 2-Spänner-Treppenhaus erschlossen und ist 2-seitig orientiert.</p> <p>Die Wohnung besteht aus einem Flur, einer Küche, einem Badezimmer, einer Abstellkammer, einem Wohnzimmer, einem Schlafzimmer und einem Balkon. Die Räume sind vom zentralen Flur begehbar. Der Balkon schließt sich an das Wohnzimmer an.</p> <p>Zur Wohnung gehört ein Abstellraum im Kellergeschoss.</p> <p>Es besteht mittlere bis gute Besonnung (Geschosslage, Orientierung), mittlere Belichtung (Geschosslage, Fenstergröße, Raumtiefe) sowie mittlere natürliche Belüftung und Entlüftung (2-seitige Ausrichtung).</p> <p>Bodenbeläge: Laminat, Fliesen</p> <p>Heizung: Gasetagenheizung, Flächenradiatoren</p> <p>Fenster: 2-fachverglaste Holzfenster</p> |
| Modernisierungsgrad des Sondereigentums: | Teilweise modernisiert |
| Zustand des Sondereigentums: | <p>Bad / WC: keine Steckdose (Angaben des Mieters)</p> <p>Zimmer: Bodenbelag mit Abnutzungsspuren</p> <p>Elektro-Installation: ---</p> <p>Fenster: überaltert und nicht zeitgemäß; nach Angaben des Mieters „nicht zu öffnen“</p> <p>Heizkörper: ---</p> <p>Balkon: Rissbildung Giebelwand, Oberflächenverschmutzung und Haarrissbildung im Bodenbelag</p> <p>Kellerraum: Zustand nicht ersichtlich (voll mit Inhalt)</p> <p>Das Sondereigentum verfügt über eine mittlere Ausstattung und befindet sich in baujahresadäquatem, teilweise modernisiertem, im Bereich der Fenster modernisierungsbedürftigem, insgesamt etwas unterdurchschnittlich gepflegtem Zustand.</p> |
| Hausgeld: | Keine Angabe |
| Nutzungssituation des Wohnungseigentums: | Vermietet Nettokaltmiete nicht abschließend bekannt |
| Wohnfläche: | Ca. 49,00 m² (laut Grundakte) |
| Werte: | Zum 14.06.2024 (Ortsbesichtigung) Siehe untenstehende Tabelle |

| Bewertungsgegenstand | Nettoanfangsrendite [%] | Ertragsfaktor | Marktangepasster vorläufiger Vergleichswert | Besondere objekt-spezifische Grundstücksmerkmale | Vergleichswert | Zu-/Abschlag zur Rundung | Verkehrswert |
|----------------------|-------------------------|---------------|---|--|----------------|--------------------------|------------------|
| Sondereigentum | 2,3 | 31,4 | 195.069 € | 0 € | 195.000 € | 0 € | 195.000 € |

| | |
|----------|--|
| 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

