



EXPOSEE 844 K 14/23	Eigentumswohnung (3-Zimmer-Wohnung laut Aufteilungsplan)
Bewertungsgegenstand:	115,13/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 4 des Aufteilungsplans
Lage:	Gabelsberger Straße 12, 60389 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 Nordend-Ost Rd. 11,5 km (Luftlinie) nordöstlich vom Frankfurter Flughafen Rd. 3,3 km (Luftlinie) nordöstlich vom Frankfurter Hauptbahnhof Rd. 2,2 km (Luftlinie) nordöstlich vom Stadtzentrum Rd. 2,1 km (Luftlinie) nördlich vom Main Rd. 1,4 km (Luftlinie) nordwestlich vom Ostpark Rd. 450 m (Luftlinie) nordwestlich der zentralen Einkaufsstraße „Berger Straße“ Rd. 250 m (Luftlinie) südwestlich vom Günthersburgpark Straßenlage Gabelsberger Straße
Lageklassifikation:	Gehobene Wohnlage laut Bodenrichtwertkarte Frankfurt 2022 Gehobene Wohnlage laut Wohnlagenkarte des Mietspiegels Frankfurt 2022 Zentrale Wohnlage laut Wohnlagenkarte des Mietspiegels Frankfurt 2022
Grundstücksbezeichnung / Größe:	Gemeinde Frankfurt am Main, Gemarkung 1, Flur 336, Flurstück 273/9, Gebäude- und Freifläche; 296 m ²
Baulasten:	Keine Eintragungen
Denkmalschutz:	Keine Eintragungen
Altflächenkataster:	Keine Eintragungen
Grundstücksbebauung:	2-seitig angebautes, unterkellertes, 5-geschossiges Mehrfamilienhaus , giebelseitige Grenzbebauung
Baujahr:	Um ca. 1910
Garagen / Stellplätze:	Auf dem Bewertungsgrundstück befinden sich keine KFZ-Stellplätze.
Baubeschreibung des gemeinschaftlichen Eigentums:	Dach: Satteldach mit Gauben und Dachterrassen, Dachpfannendeckung, Gauben mit Bitumenbahndeckung und Schindelbekleidung Fassade: Glattputz, hellrosafarbener Anstrich, Fensterbrüstungen und Fensterbänke, horizontales Sandsteinband über Erdgeschoss und Eckquader an den Brandwände in Sandsteinausführung, rotbraun gestrichen; verzierte Tür- und Fenstereinfassungen; Sockel und Erdgeschoss in profiliertem Naturstein, rotbraun gestrichen (straßenseitig) Fenster: weiße Kunststoffenster Türen: 1-flügelige profilierte Hauseingangstür in Holzbauweise, braun, mit verglastem Feld, Oberlicht über Eingang
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.
Endenergiebedarfs-Kennwert:	Kein Energieausweis vorliegend
Baubeschreibung des Sondereigentums:	3-Zimmer-Wohnung Die bewertungsgegenständliche Wohnung ist im 1.Obergeschoss , vom Treppenhaus gesehen links gelegen. Sie wird über das 2-Spänner-Treppenhaus erschlossen und ist 2-seitig nach Nordwesten (Straßenseite) und Südosten (Gartenseite) orientiert. Das Sondereigentum besteht laut Aufteilungsplan aus drei Zimmern, einer Küche, einem WC und einem Badezimmer. Die Räume sind bis auf das Bad vom zentralen Flur begehbar. Das Bad wird über ein Durchgangszimmer erschlossen.



	Zur Wohnung gehört ein Abstellraum im Kellergeschoss. <ul style="list-style-type: none"> • Bodenbeläge: nicht bekannt • Heizung: Gasetagenheizung laut Bauakte • Fenster: isolierverglaste Kunststofffenster
Modernisierungsgrad des Sondereigentums:	Nicht bekannt
Zustand des Sondereigentums:	Ohne Innenbesichtigung sind möglicherweise vorhandene Baumängel und Bauschäden des Sondereigentums nicht bekannt. Der Zustand des Sondereigentums ist nicht bekannt.
Hausgeld:	Nicht bekannt
Nutzungssituation des Wohnungseigentums:	Eigengenutzt (laut Klingelschild)
Wohnfläche:	Ca. 73,00 m² (laut Aufteilungsplan)
Werte:	Zum 14.06.2023 (Ortsbesichtigung, kein Zutritt) Siehe untenstehende Tabelle

Bewertungsgegenstand	Nettoanfangsrendite [%]	Ertragsfaktor	Vorläufiger marktangepasster Vergleichswert	Besondere objekt-spezifische Grundstücksmerkmale	Vergleichswert	Zu-/Abschlag zur Rundung	Verkehrswert
Sondereigentum	1,6	47,4	511.219,00 €	-10%	460.000,00 €	0,00 €	460.000,00 €

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

