



|   |  |
|---|--|
| <b>EXPOSEE</b><br><b>844 K 14/23</b>              | <b>Eigentumswohnung (3-Zimmer-Wohnung laut Aufteilungsplan)</b>  |
| Bewertungsgegenstand:                             | 115,13/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 4 des Aufteilungsplans  |
| Lage:   | <b>Gabelsberger Straße 12, 60389 Frankfurt am Main</b>   |
| Bundesland:                                       | Hessen   |
| Ort:  | Frankfurt am Main  |
| Zentrumsfunktion:                                 | Oberzentrum  |
| Überörtliche Anbindung / Entfernungen:            | Ca. 150 km (Luftlinie) nördlich von Stuttgart<br>Ca. 150 km (Luftlinie) südöstlich von Köln<br>Ca. 35 km (Luftlinie) nordöstlich von der Landeshauptstadt Wiesbaden  |
| Innerörtliche Lage:                               | <b>Stadtteil Nordend-Ost</b><br>Rd. 11,5 km (Luftlinie) nordöstlich vom Frankfurter Flughafen<br>Rd. 3,3 km (Luftlinie) nordöstlich vom Frankfurter Hauptbahnhof<br>Rd. 2,2 km (Luftlinie) nordöstlich vom Stadtzentrum<br>Rd. 2,1 km (Luftlinie) nördlich vom Main<br>Rd. 1,4 km (Luftlinie) nordwestlich vom Ostpark<br>Rd. 450 m (Luftlinie) nordwestlich der zentralen Einkaufsstraße „Berger Straße“<br>Rd. 250 m (Luftlinie) südwestlich vom Günthersburgpark<br>Straßenlage Gabelsberger Straße   |
| Lageklassifikation:                               | Gehobene Wohnlage laut Bodenrichtwertkarte Frankfurt 2022<br>Gehobene Wohnlage laut Wohnlagenkarte des Mietspiegels Frankfurt 2022<br>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 <sup>2</sup>  |
| Baulasten:  | Keine Eintragungen   |
| Denkmalschutz:                                    | Keine Eintragungen   |
| Altflächenkataster:                               | Keine Eintragungen   |
| Grundstücksbebauung:                              | 2-seitig angebautes, unterkellertes, 5-geschossiges <b>Mehrfamilienhaus</b> , 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<br>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)<br>Fenster: weiße Kunststoffenster<br>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:              | <b>3-Zimmer-Wohnung</b><br>Die bewertungsgegenständliche Wohnung ist im <b>1.Obergeschoss</b> , vom Treppenhaus gesehen links gelegen.<br>Sie wird über das 2-Spänner-Treppenhaus erschlossen und ist 2-seitig nach Nordwesten (Straßenseite) und Südosten (Gartenseite) orientiert.<br>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.<br><ul style="list-style-type: none"> <li>• Bodenbeläge: nicht bekannt</li> <li>• Heizung: Gasetagenheizung laut Bauakte</li> <li>• Fenster: isolierverglaste Kunststofffenster</li> </ul> |
| 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:                              | <b>Ca. 73,00 m<sup>2</sup></b> (laut Aufteilungsplan)  |
| <b>Werte:</b>                            | Zum 14.06.2023 (Ortsbesichtigung, kein Zutritt)<br>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 €                   | <b>460.000,00 €</b> |

|          |  |
|----------|--|
| 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. |
|----------|--|

