



EXPOSEE 844 K 16/24	Eigentumswohnung (2-Zimmer-Wohnung)
Bewertungsgegenstand:	41/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 3 des Aufteilungsplans
Lage:	Mendelssohnstraße 58, 60325 Frankfurt am Main
Bundesland:	Hessen
Ort:	Frankfurt am Main
Zentrumsfunktion:	Oberzentrum
Überörtliche Anbindung / Entfernungen:	Rd. 425 km (Luftlinie) südwestlich von Berlin Rd. 400 km (Luftlinie) südlich von Hamburg Rd. 315 km (Luftlinie) östlich von Brüssel Rd. 300 km (Luftlinie) nordwestlich von München Rd. 35 km (Luftlinie) östlich von der Landeshauptstadt Wiesbaden
Innerörtliche Lage:	Stadtteil „Westend-Süd“ Rd. 8,0 km (Luftlinie) nordöstlich vom Frankfurter Flughafen Rd. 1,8 km (Luftlinie) westlich vom Stadtzentrum Frankfurt am Main Rd. 1,0 km (Luftlinie) nördlich vom Frankfurter Hauptbahnhof Rd. 0,6 km (Luftlinie) nordöstlich der „Messe Frankfurt“ Rd. 0,5 km (Luftlinie) südlich vom „Palmengarten Frankfurt“ Rd. 0,4 km (Luftlinie) nordöstlich der Bundesstraße B 8 Straßenlage „Mendelssohnstraße“
Lageklassifikation:	Sehr gute Wohnlage laut Geoportal Frankfurt 2024 Zentrale Wohnlage laut Geoportal Frankfurt 2024
Grundstücks- bezeichnung / Größe:	Gemeinde Frankfurt am Main, Gemarkung Frankfurt Bezirk 17, Flur 239, Flurstück 15, Gebäude- und Freifläche, Mendelssohnstraße 58; 902 m²
Baulasten:	Keine Eintragungen
Denkmalschutz:	Keine Eintragungen
Altflächenkataster:	Keine Eintragungen
Grundstücks- bebauung:	1-seitig angebautes, 5-geschossiges Mehrfamiliengebäude mit ausgebautem Dachgeschoss sowie Unterkellerung Zwei 1-geschossige Garagengebäude mit insgesamt 8 Stellplätzen
Baujahr:	Ca. 1896 (lt. Institut für Stadtgeschichte Frankfurt a. M.)
Garagen / Stellplätze:	Auf dem Bewertungsgrundstück sind lt. Bauakte 8 KFZ-Stellplätze in Garagen sowie 2 Außenstellplätze genehmigt.
Baubeschreibung des gemeinschaftlichen Eigentums:	Mehrfamilienhaus Dach: Mansarddach mit dunkelgrauer Faserzementschindeldeckung mit verzierter Giebelgaube sowie weiteren Dachgauben Straßenfassade: mit verzierten Sandsteinelementen gegliederte Putzfassade, beigefarbener Anstrich Mehrgeschossiger Erker mit verzierten Sandsteinelementen und oberseitiger Terrasse Hoffassade mit Glattputz, beigefarbenem Anstrich Sockel: verzierter Sandstein mit rotbraunem Anstrich Balkone: massive Kragplatten Geländer: Metallgeländer Fenster: Mehrflügelige Holzfenster, weiß, Rollläden, Dachflächenfenster, Kellerfenster mit verzierten Metallgittern Fenster- und Türeinfassungen und Fensterbänke: straßenseitig teilweise Fenster in Korbogenöffnungen, Einfassungen in verziertem Sandstein, hofseitig in Sandstein Hauseingangstüren: 2- und 1-flügelige, teilverglaste Hauseingangstüren in Holz Briefkasten: freistehend Klingelanlage: Unterputz-Montage an der Hauseingangswand



Zustand des gemeinschaftlichen Eigentums:	Keller: Stahlträger mit Korrosion; teilweise abgefallene und vorgewölbte Putze und Anstriche in Wand- und Deckenbereichen, Verfärbungen und Abplatzungen; Estrich-Oberfläche teilweise schadhaft Fassade: Fenster überwiegend nicht zeitgemäß Balkone: EG (Hofseite) Balkonkonstruktion (Metall) korrodiert Dach: Dachdeckung teilweise bemoost, laut Protokoll der Eigentümerversammlung besteht Instandsetzungsbedarf Haustechnik: Elektroinstallation teilweise nicht zeitgemäß Treppenhaus 2: unüblich schmale nutzbare Treppenbreite (ca. 64 cm); im Bereich der Dachflächen teilweise lose Tapeten Sonstiges: Ertüchtigungserfordernis der Flucht- und Rettungswegesituation 4. OG und DG Soweit ersichtlich, befindet sich das gemeinschaftliche Eigentum in baujahresadäquatem, teilweise modernisiertem, durchschnittlich gepflegtem Zustand mit Instandsetzungsbedarf in Teilbereichen.
Endenergiebedarfs-Kennwert:	194,7 kWh / (m² * a) (laut Energieausweis)
Baubeschreibung des Sondereigentums:	2-Zimmer-Wohnung Die bewertungsgegenständliche Wohnung ist laut Aufteilungsplan im 1. Obergeschoss, vom Haupttreppenhaus gesehen links , gelegen. Sie wird über das 1-Spanner-Treppenhaus und eine anschließende „Aufzugshalle“ erschlossen und ist vorwiegend 1-seitig ausgerichtet. Die Wohnung besteht aus einem Flur, einem WC, einem Bad (ohne WC), einem Wohn-Esszimmer, einem Schlafzimmer, einer Küche und einem Balkon. Laut Grundriss sind die Räume vom zentralen Flur begehbar. Zwischen dem Wohnzimmer und dem Schlafzimmer und zwischen der Küche und dem Wohnzimmer gibt es jeweils eine Verbindungstür. Der Balkon schließt sich an das Wohn-/Esszimmer an. Zur Wohnung ist per Sondernutzungsrecht ein Abstellraum im Kellergeschoss zugeordnet. Heizung: Gastherme (Baujahr ca. 2020er Jahre laut Angaben der Eigentümerin) Warmwasserversorgung: dezentral über Gastherme Fenster: 2-flügelige Holzfenster, 2-fach-Verglasung, Drehbeschläge, 2-flügelige Holzfenstertür zum Balkon, Rollläden
Zustand des Sondereigentums:	Wohnung / Innenräume / Balkon: baujahresadäquater, teilmodernisierter Zustand Fenster: nicht zeitgemäß Haustechnik: soweit bekannt, modernisierter Zustand Kellerraum: nicht besichtigt, kein Zutritt Die Wohnung befindet sich in baujahresadäquatem, teilweise modernisiertem, insgesamt durchschnittlich gepflegtem Zustand.
Hausgeld:	186,00 €/Monat (laut Wirtschaftsplan 2025)
Nutzungssituation des Sondereigentums:	Vermietet
Wohnfläche des Wohnungseigentums:	Ca. 48,00 m² (laut Bauakte)
Werte:	Zum 14.01.2025 (Ortsbesichtigung) Siehe untenstehende Tabelle

Bewertungs-gegenstand	Grundbuch von Frankfurt Bezirk 17, Blatt	Lfd. Nr.	Markt-angepasster vorläufiger Vergleichs- wert	Besondere objekt- spezifische Grund- stücks- merkmale	Vergleichs- wert	Zu-/Abschlag zur Rundung	Verkehrswert
Wohnungseigentum	1343	1	350.064 €		0 €	350.000,00	0 € 350.000 €

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



Hofansicht



Straßenansicht