

Exposee

844 K 28/23

Objekt:	Grundstück, bebaut mit einem Wohnhaus
Lage:	Konstanzer Straße 53, 60386 Frankfurt am Main - Fechenheim
Grundstücksbezeichnung:	Flur: 12 Flurstücke: 118/3
Grundstücksgröße:	490 m ²
Baujahr:	ca. 1927
Derzeitige Nutzung:	vermietet
Garagen/Stellplätze:	1 Garage sowie Stellplatzmöglichkeit im Hof vorhanden (3 St.-Pl.)
Fläche:	190 m ² Wohnfläche (gemäß Plänen)
Aufteilung/Einheiten/Zimmer:	KG Haupthaus: Heizung, Kellerräume; EG Verbindungsbau Eingangsbereich; EG Haupthaus: Treppenhaus, Wohnzimmer mit Küche, Terrasse; EG Seitengebäude: Waschraum, WC, Gästezimmer, Abstellraum; 1.OG Seitengebäude: Zimmer (von außen zugängl.), Hobbyraum; 1.OG Haupthaus: Treppenhaus, Flur, 2 Zimmer, Bad, Balkon 2.OG Haupthaus: Treppenhaus, Flur, 2 Zimmer, Küche, Bad, Balk.
Ertragswert:	577.000 €
Vergleichswert:	564.000 €
Sachwert:	561.000 €
Verkehrswert:	569.000 €
Wertermittlungsstichtag:	25.10.2023

Baubeschreibung: Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein mit einem Wohnhaus mit Seitengebäude bebautes Grundstück in mittlerer Wohnlage in Frankfurt am Main (Fechenheim). Das Gebäude besteht aus einem unterkellerten, dreigeschossigen Haupthaus, das ca. 1927 erstellt wurde, sowie einem zweigeschossigen, nicht unterkellerten Seitengebäude. Die Gebäude wurden in den Jahren 2011-13 um- und angebaut sowie modernisiert. Der bauliche Zustand ist in Anbetracht des Bau- und Umbaujahres als nicht ganz befriedigend einzustufen. Wesentliche Modernisierungen wurden in den letzten Jahren bereits vorgenommen, tlw. in individuellem Stil. Die besichtigten Wohnungen haben einen überwiegend mittleren bis gehobenen Ausstattungsstandard. Tlw. bestehen Klein- und Ausführungsmängel.

Hofansicht Seitengebäude und Haupthaus



