



EXPOSEE 844 K 22/20	Eigentumswohnung
Bewertungsgegenstand:	105,59/1000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 2, Sondernutzungsrecht an einer Gartenfläche
Lage:	Oberweg 29, 60318 Frankfurt am Main
Bundesland:	Hessen
Ort:	Frankfurt am Main
Zentrumsfunktion:	Oberzentrum
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<ul style="list-style-type: none"> • 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:	<ul style="list-style-type: none"> • rd. 10 km (Luftlinie) nordöstlich vom Frankfurter Flughafen • rd. 1,0 km (Luftlinie) nördlich von der Frankfurter Innenstadt • Stadtteil Nordend-West • rd. 1,0 km (Luftlinie) südlich vom Hauptfriedhof • rd. 500 m (Luftlinie) südöstlich vom „Adolph-von-Holzhausen-Park“ • rd. 400 m (Luftlinie) nördlich der „Eschenheimer Anlage“
Lageklassifikation:	<ul style="list-style-type: none"> • gehobene Wohnlage • zentrale Wohnlage
Grundstücksbezeichnung / Größe:	Stadt Frankfurt am Main, Gemarkung Frankfurt Bezirk 12, Flur 129, Flurstück 38, 449 m²
Planungsrecht:	<ul style="list-style-type: none"> • qualifizierter Bebauungsplan NW 21d Nr.1 vom 15.10.1966 (BauNVO 1962). • Erhaltungssatzung (§ 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) E 39 „Nordend I“ vom 28.11.2000 • Erhaltungssatzung (§ 172 (1) Satz 1 Nr. 2 BauGB) E 56 „Nordend-West, Nordend-Ost“ vom 04.12.2018 • Stellplatzsatzung S002 vom 20.02.2020
Baulasten:	• Keine Eintragungen
Denkmalschutz:	• Keine Eintragungen
Altflächenkataster:	• Keine Eintragungen
Grundstücksbebauung:	<ul style="list-style-type: none"> • ein 4-geschossiges Wohnhaus mit ausgebautem Dachgeschoss und Kellergeschoss • 1-seitig angebaut an das Nachbargebäude Oberweg 27
Baujahr:	• um 1900
Garagen / Stellplätze:	Auf dem Bewertungsgrundstück befinden sich keine KFZ-Stellplätze.
Baubeschreibung / Zustand des gemeinschaftlichen Eigentums:	<p>Mehrfamilienhaus</p> <ul style="list-style-type: none"> • Dach: Walmdach mit dunkelgrauer Schindeldeckung (Material nicht bekannt), Dachgauben und Dachflächenfenster • Straßenfassade: Außenwände ohne Dämmung, Lochfassade, Putzflächen beige gestrichen, Balkone mit massiven und schmiedeeisernen Umwehrungen, Gesimse, Ecklisene und Verzierungen in Naturstein, rotbraun gestrichen; Fensterbrüstungen und Fensterbänke in Sandsteinausführung, rotbraun gestrichen; Sockel in Naturstein, rotbraun gestrichen • Hof- und Gartenfassade: Lochfassade, Putz beige und hellgrau gestrichen, Metallbalkone mit Metallumwehrungen sowie Dachterrasse, Fenstereinfassungen in Naturstein gestrichen, Wintergärten, Stahl-Glas Vordach am Hauseingang • isolierverglaste braune Fenster- bzw. Fenstertürelemente in Holzoptik, Holzklappläden, Rollläden • Hauseingangstür: Metalltür mit Strukturglas-Füllung, braun • Keller: konnte nicht besichtigt werden • Fassade: Fassade: Verfärbungen und Abplatzungen, teilweise Rissbildung im Bereich der Traufe, Verfärbungen und Abplatzungen an Sandsteinbalkonen zur Straße, Fensterrahmen (EG) beschädigt • Balkone: Verfärbungen und Abplatzungen an den Unterseiten • Dach: Dach konnte nicht besichtigt werden; Farbabplatzungen im Bereich der Traufbekleidung • Treppenhaus: konnte nicht besichtigt werden • Haustechnik, Heizungs- und Warmwasseranlagen: konnte nicht besichtigt werden



	Soweit von außen straßen- bzw. hofseitig ersichtlich, besitzt das Gebäude einen mittleren Gebäudestandard und befindet sich das gemeinschaftliche Eigentum in baujahresadäquatem, durchschnittlich gepflegtem Zustand mit punktuelltem Instandsetzungsbedarf.
Modernisierungen (soweit bekannt bzw. ersichtlich):	<ul style="list-style-type: none"> • ca. 1990er: Einbau isolierverglaster Fenster • ca. 1993: Balkone • ca. 2010: Verbesserung des Wärmeschutzes im Dachgeschoss (laut Bauakte) • weitere Modernisierungen nicht bekannt
Energieverbrauchs-kennwert:	• kein Energieausweis vorliegend
Baubeschreibung / Zustand des Sondereigentums:	<p>3-Zimmer-Wohnung</p> <p>Die bewertungsgegenständliche Wohnung ist im Erdgeschoss des Wohnhauses, vom hofseitigen Hauseingang gesehen rechts gelegen. Sie wird über das 2-Spanner-Treppenhaus erschlossen und ist 3-seitig orientiert.</p> <p>Das Sondereigentum besteht laut Bauakte aus einer Diele, einem WC mit Vorraum, einem Bad und einem Arbeitszimmer mit je einem Ausgang zum Balkon, einem Wohnzimmer, einem Schlafzimmer, einer Küche mit Abstellkammer. Das Wohnzimmer ist nach Osten in der Gebäudenische, das Bad und das Arbeitszimmer mit vorgelagertem Balkon und das Schlafzimmer nach Süden, Die Küche ist nach Westen orientiert. Es ist ein separater Kellerraum zugeordnet.</p> <p>Ohne Innenbesichtigung des Sondereigentums können möglicherweise vorhandene Baumängel bzw. Bauschäden nicht festgestellt werden.</p> <p>Ohne Innenbesichtigung ist eine allgemeine Beurteilung des Sondereigentums nicht möglich.</p>
Sondernutzungsrechte:	Dem jeweiligen Eigentümer der Wohnung Nr. 2, gelegen im Erdgeschoss, wird das Sondernutzungsrecht an dem dahinter liegenden Garten eingeräumt.
Nutzung:	Nach Angaben des Rechtsvertreters des Eigentümers ist die Wohnung vermietet. Der angefragte Mietvertrag ist nicht bekannt gegeben worden. Die Mietkonditionen sind nicht bekannt.
Wohnfläche:	• ca. 100,00 m² (WF)
Vertraglich erzielte Miete p. a.:	Nicht bekannt
Werte:	<ul style="list-style-type: none"> • zum Stichtag 31.05.2021 (Ortsbesichtigung, kein Zutritt zum Gebäude und zur Wohnung) • siehe unten stehende Tabelle

Bewertungs-gegenstand	Vorläufiger markt- angepasster Vergleichs-wert	Bodenwert-anteil	Netto-anfangs- rendite [%]	Ertragsfaktor	Besondere objekt- spezifische Grund-stücks- merkmale	Vergleichs-wert	Verkehrswert
Sondereigentum	824.000,00 €	427.000,00 €	1,4	56,4	14.000,00 €	838.000,00 €	840.000,00 €

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



Oberweg 29, Straßenfassade, Blick vom gegenüberliegenden Flurstück 20 Richtung Süden



Oberweg 29, südliche Gartenfassade, Blick vom Flurstück 47/1 im Mittelweg Richtung Norden