Sachverständigenbüro Dipl.-Ing.
Daniel Arfeller
Gutachter für Grundstücksbewertungen

Exposee — 844 K 57/23

Objekt:	Wohnungseigentum Nr. 1 in einem Mehrfamilienhaus
Lage:	Max-Beckmann-Str. 10, 60599 Frankfurt a. M. (Sachsenhausen)
Grundstücksbezeichnung:	Flur: 559 Flurstücke: 35/41
Grundstücksgröße:	224 m² Miteigentumsanteil: 255/1.000
Baujahr:	ca. 1971
Derzeitige Nutzung:	vermietet
Garagen/Stellplätze:	nicht vorhanden
Fläche:	ca. 37 m² Wohnfläche EG (gemäß Teilungsplan); ca. 33 m² ausgebaute Fläche UG (gemäß Teilungsplan)
Aufteilung/Einheiten/Zimmer:	Einzimmerwohnung mit offenem Wohn-Koch-Bereich und Gäste-WC im Erdgeschoss sowie 2 ausgebauten Hobbyräumen und Bad im Untergeschoss, verbunden mit interner Treppe; Kellerabstellraum
Ertragswert:	362.000 €
Vergleichswert:	353.000 €
Verkehrswert:	**358.000 €**
Wertermittlungsstichtag:	17.12.2024

Baubeschreibung:

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um Wohnungseigentum in einem Mehrfamilienhaus in Frankfurt am Main – Sachsenhausen (Süd) (gehobene Lage).
Das Mehrfamilienhaus mit 6 Wohneinheiten wurde ca. 1971 erstellt und 1982 aufgeteilt. Der bauliche Zustand erscheint dem Baujahr entsprechend normal. Das Objekt ist normal unterhalten und gepflegt. Im Jahr 2024 wurden Sonderumlagen beschlossen.
Das Wohnungseigentum Nr. 1 befindet sich im Erd- und Untergeschoss. Die Räume im Untergeschoss der Wohnung sind (lediglich) als Hobbyraum und Abstellräume genehmigt, sind jedoch zu Wohnzwecken insgesamt ausgebaut. Ein Außen- bzw. Freibereich ist nicht vorhanden. Der allgemeine Zustand der Wohnung ist sehr gut. Die Wohnung wurde 2018/19 insgesamt hochwertig saniert und modernisiert. Eine hochwertige Küche und ein Klima-Splitt-Gerät sind vorhanden.

Straßenansicht (Nordansicht), Lage des Objekts

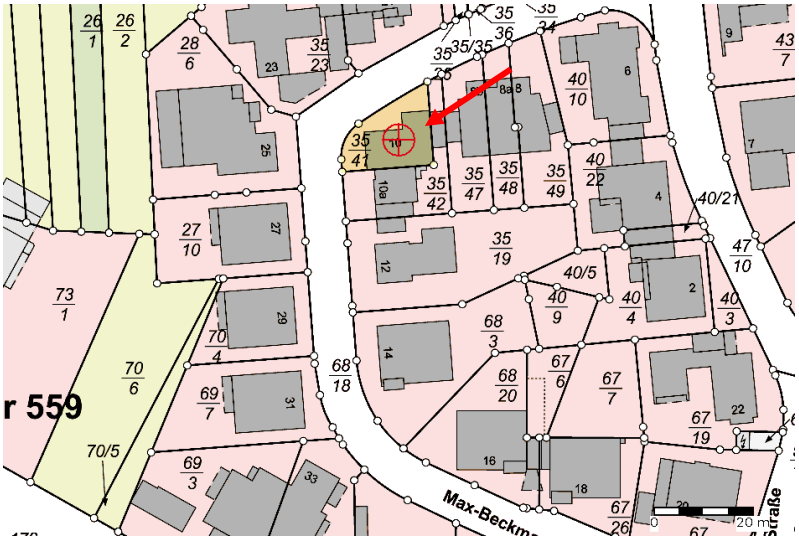


Seiten-/Straßenansicht
(Nordwestansicht)



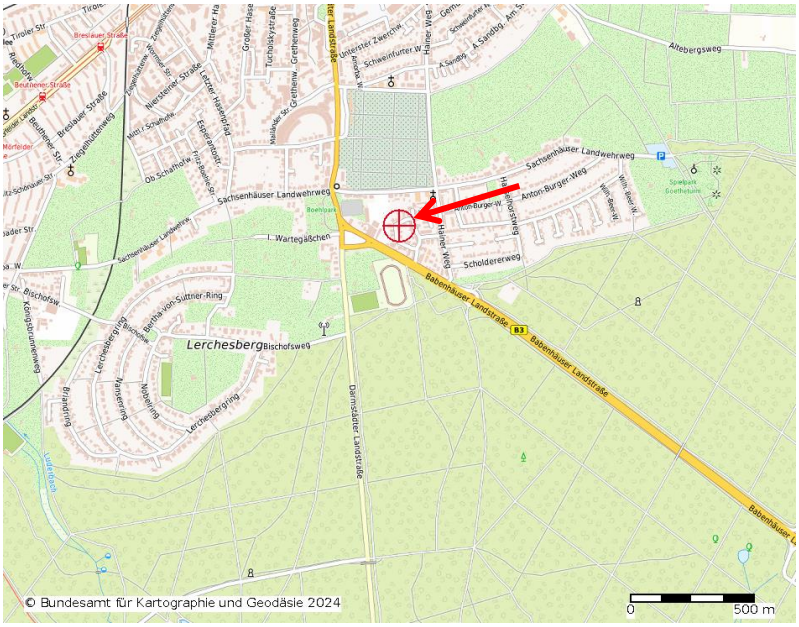
Liegenschaftsplan

Quelle:
ALK, Hessisches Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation, Wiesbaden



Stadtplan

Quelle:
Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2024



Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass hinsichtlich der Angaben keine Gewähr für Richtigkeit und Vollständigkeit übernommen wird.