Exposee Az.: **844 K 58/23**	Zum Gutachten Nr.: **25-07-23 F/Z**
Bewertungsgegenstand	Wohnbaugrundstück in innerstädtischer Lage bebaut mit einem Nebengebäude.
Lage	Graebestraße 12 in Flur 7, Flurstück 46/9 der Gemarkung Praunheim in 60488 Frankfurt am Main, Stadtteil Praunheim.
Grundbuchbezeichnung	Amtsgericht Frankfurt am Main, Grundbuch Praunheim, Blatt Nr. 4936, Gemarkung 42, Flur 7; Flurstück 46/9, Gebäude und Freifläche Graebe Straße 12.
Grundstücksgröße gemäß Grundbuchauszug	Flurstück 46/9: 286 m²
Topographie	Höhenversprung zur Graebestraße.
Miet-/ Pachtstatus	Miet- oder Pachtverträge sind nicht bekannt.
Aufwuchs	Wertrelevanter Aufwuchs besteht nicht.
Sachwerte	Ein Nebengebäude mit geringem Restwert / Zeitwert, liegt zur südöstlichen Flurstücksgrenze.
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertminderung durch Kanalrecht zugunsten des rückwärtig angrenzenden Nachbargrundstücks: ./. ca. 19.000 €
Bodenrichtwert 01.01.2024 in der zu bewertenden Lage	Ein- bis Zweifamilienhäuser: 920 €/m² Mehrfamilienhäuser bei einer W-GFZ von 0,8: 1.100 €/m²
Bodenwertableitung inkl. b.o.G. anhand des Bodenrichtwertes für Ein- bis Zweifamilienhäuser und auf Basis von Kaufpreisfällen	rund 273.000 € ≙ 955 €/m²-Grundstück
Marktwert	**rund 250.000 € bis 300.000 €** ausgewiesen mit 275.000 €
Wertermittlungsstichtag sowie Qualitätsstichtag	06. Mai 2025. Zeitpunkt des Ortstermins.

Erich Finder, Dipl.-Ing.
Architekt
Martin-May-Straße 7
D-60594 Frankfurt am Main

Fon 49. (0) 69.60607774
Fax 49. (0) 69.60607775
info@finder-frankfurt.de
www.finder-frankfurt.de

Exposee Az.: **844 K 58/23**	Zum Gutachten Nr.: **25-07-23 F/Z**
Bewertungsgegen-ständliches Flurstück. Blick nach Nordost zum rückwärtig angrenzenden Mehrfamilienhausgrundstück in zweiter Reihe (nicht Bewertungsgegenstand). Rechts im Bild das Nebengebäude / Freisitz auf dem zu bewertenden Flurstück.	
Blick vom zu bewertenden Grundstück Richtung Graebestraße.	
Hinweis	Hinsichtlich der Angaben wird keine Gewähr für Richtigkeit und Vollständigkeit übernommen. Die zu bewertende Liegenschaft ist im Gutachten 25-07-23 F/Z ausführlich beschrieben und dokumentiert. Das Gutachten kann beim Amtsgericht Frankfurt am Main eingesehen werden. Nähere Auskünfte erhalten Sie vom Amtsgericht Frankfurt am Main, Gebäude A in der Heiligkreuzgasse 34, 2. Stock, Zimmer 232, Sprechzeiten Montag - Freitag 08:00 bis 12:00 Uhr.

Erich Finder, Dipl.-Ing.
Architekt
Martin-May-Straße 7
D-60594 Frankfurt am Main

Fon 49. (0) 69.60607774
Fax 49. (0) 69.60607775
info@finder-frankfurt.de
www.finder-frankfurt.de