



<b>EXPOSEE</b> <b>845 K 10/25</b>	<b>Eigentumswohnung (1-Zimmer-Wohnung laut Grundakte)</b>
Bewertungsgegenstand:	13,93/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück verbunden mit dem Sondereigentum an den Räumen der Wohnung, im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 21; Sondernutzungsrecht: am Abstellraum im Keller, bezeichnet mit A 21, am PKW-Abstellplatz, bezeichnet mit S 65
Lage:	65929 Frankfurt am Main, Amtsgasse 1, 3, 5, Bolongarostraße 103; hier: Amtsgasse 5
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:	<b>Stadtteil „Höchst“</b> Rd. 9,0 km (Luftlinie) westlich von der Frankfurter Innenstadt Rd. 5,6 km (Luftlinie) nördlich vom Frankfurter Flughafen Rd. 900m (Luftlinie) südlich vom Höchster Stadtpark Rd. 750 m (Luftlinie) südöstlich vom Bahnhof Höchst Rd. 400 m (Luftlinie) nordöstlich der Altstadt Höchst Rd. 250 m (Luftlinie) östlich der Fußgängerzone Höchst Rd. 100 m (Luftlinie) nördlich vom Main Rd. 30 m (Luftlinie) nördlich vom Fluss „Nidda“ Rd. 50 m (Luftlinie) südöstlich vom Bolongaropalast Straßenlage Amtsgasse / Bolongarostraße
Lageklassifikation:	Einfache Wohnlage laut Geoportal Frankfurt 2024
Grundstücksbezeichnung / Größe:	Gemeinde Frankfurt am Main, Gemarkung Höchst 11, Flur 3 Flurstück 150/7; 2.670 m <sup>2</sup>
Baulasten:	Keine Eintragungen
Denkmalschutz:	Eintragungen vorhanden
Altflächenkataster:	Keine Eintragungen
Grundstücksbebauung:	Mehrfamilienhausanlage, bestehend aus 2- bis 5-geschossigen Gebäuden verschiedener Baujahre mit vier Hauseingängen und Treppenhäusern, Unterkellerung und Tiefgarage
Baujahr:	1995 (laut Bauakte, Haus Amtsgasse 5)
Garagen / Stellplätze:	Auf dem Bewertungsgrundstück sind lt. Bauakte 41 KFZ-Stellplätze in der Tiefgarage und 3 ebenerdige KFZ-Stellplätze genehmigt. Laut Teilungserklärung befinden sich 45 Stellplätze in der Tiefgarage und 3 oberirdische Außenstellplätze auf dem Gelände.
Baubeschreibung des gemeinschaftlichen Eigentums:	<b>Haus Bolongarostraße 103:</b> Ehemaliges Amtsgebäude Geschossigkeit: 3-geschossiges Gebäude mit ausgebautem Dachgeschoss Dach: Walmdach mit grauer Schieferdeckung und Gauben Fassade: Erdgeschoss in gegliedertem Sandstein, rotbrauner Anstrich, Obergeschosse verputzt mit beige Anstrich und mit rotbraun gestrichenen Sandsteineinfassungen und Verzierungen Fenster: Mehrflügelige, weiße Holzfenster mit Sprossen  <b>Häuser Amtsgasse 1, 3:</b> Klassizistische Mietshäuser Geschossigkeit: 2-geschossiges Gebäude mit ausgebautem Dachgeschoss Dach: flach geneigtes Satteldach mit grauer Schieferdeckung und Gauben



	<p>Fassade: Sockel verputzt mit hellgrauem Anstrich, Obergeschosse verputzt mit beige Anstrich und mit rotbraun gestrichenen Sandsteineinfassungen; hofseitig Anbau 2-geschossige, verglaste Halbrötunde in Metallkonstruktion; hofseitig Balkone                  Fenster: Mehrflügelige, weiße Holzfenster mit Sprossen</p> <p><b>Haus Amtsgasse 5:</b>                  Geschossigkeit: 5-geschossiges Gebäude mit ausgebautem Dachgeschoss                  Dach: Walmdach mit grauer Schiefer- bzw. Bitumenschindeldeckung und Gauben                  Fassade: Wärmedämmverbundsystem, Sockel verputzt mit Gliederungen und rotbraunem Anstrich, Obergeschosse verputzt mit weißem Anstrich; straßenseitig und hofseitig Balkone; Dachterrasse                  Fenster: 1- bis mehrflügelige, weiße Holzfenster mit Sprossen</p>
Zustand des gemeinschaftlichen Eigentums:	<p>Kellergeschoss / Tiefgarage: Nicht besichtigt                  Fassade: Fassade mit Verschmutzungen, punktuell Putzabplatzungen, teilweise Rissbildungen; Glasschäden (defektes Fenster EG)                  Fenster: Farbanstriche überaltert                  Vordach: Farbabplatzungen an der Unterseite                  Loggien und Balkone: teilweise Verfärbungen an den Stirnseiten                  Dach: Nicht besichtigt                  Haustechnik: Nicht besichtigt                  Treppenhaus: Nicht besichtigt                  Sonstiges: Laut Protokoll der Eigentümerversammlung wurden Sonderumlagen zur Instandsetzung von Doppelparkern, der Sanierung des Aufzugshausdaches und der Instandsetzung der Blitzschutzanlage beschlossen.                  Soweit von außen ersichtlich, befindet sich das gemeinschaftliche Eigentum in baujahresadäquatem, etwas unterdurchschnittlich gepflegtem Zustand. Der Zustand im Inneren ist nicht bekannt.</p>
Endenergieverbrauchs-Kennwert:	116 kWh/m <sup>2</sup> *a (laut Energieausweis)
Baubeschreibung des Sondereigentums:	<p><b>1-Zimmer-Wohnung (laut Grundakte)</b>                  Die bewertungsgegenständliche <b>Wohnung</b> ist laut Aufteilungsplan im <b>4. Obergeschoss des Hauses Amtsgasse 5, vom Treppenhaus gesehen Mitte links</b>, gelegen. Sie wird über das 5-Spanner-Treppenhaus mit Aufzug erschlossen und ist 1-seitig ausgerichtet.                  Die Wohnung besteht aus einem innenliegenden Bad, einem Wohn- Ess- und Schlafräum mit Küche und anschließender Loggia mit Aussicht zum Main und einem Flur, Die Räume werden vom zentralen Flur erschlossen.                  Zur Wohnung sind per Sondernutzungsrecht ein Abstellraum im Kellergeschoss und ein PKW-Abstellplatz (Doppelparker) in der Tiefgarage zugeordnet.                  Heizung: Zentralheizung                  Fenster: 1-flügelige Holzfenster bzw. - Fenstertüren, Isolierverglasung                  Rollläden</p>
Zustand des Sondereigentums:	Ohne Innenbesichtigung ist eine allgemeine Beurteilung des Sondereigentums nicht möglich.
Hausgeld:	327,00 € p. M.
Nutzungssituation des Wohnungseigentums:	Nicht bekannt
Wohnfläche des Wohnungseigentums:	<b>Ca. 48,00 m<sup>2</sup></b> (laut Bauakte)
<b>Werte (vorbehaltlich einer Innenbesichtigung)</b>	<b>Zum 02.10.2025</b> (Ortsbesichtigung, kein Zutritt) Siehe nachfolgende Tabelle

Bewertungsgegenstand	Markt-angepasster vorläufiger Vergleichswert	Besondere objekt-spezifische Grundstücksmerkmale (boG)	Vergleichswert	Gebäudefaktor (ohne boG)	Zu- / Abschlag zur Rundung	Verkehrswert
<b>Wohnung Nr. 21</b>	223.872 €	12.306 €	236.000 €	4664 €/m <sup>2</sup>	-1.000 €	<b>235.000 €</b>



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.



**Straßenansicht**



**Gartenansicht**