

**FRANZISKA ROST-WOLF**

Dipl.-Ing. Architektin

Von der Architekten- und Stadtplanerkammer Hessen öffentlich bestellte und vereidigte  
Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken



<b>E X P O S E E</b> <b>845 K 12/19</b>	<b>Eigentumswohnung</b> (2-Zimmer-Wohnung nebst Kellerraum)
Objekt:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 55,94/1.000 Miteigentumsanteil, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit <i>Wohnung Nr. 8</i></li> <li>• 2/zu 1</li> </ul> <p><b>Sondernutzungsrecht am Keller K3</b></p>
Lage:	Wolfsgangstraße 21 60322 Frankfurt am Main
Bundesland:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Hessen</li> </ul>
Ort:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Frankfurt am Main</li> </ul>
Zentrumsfunktion:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Oberzentrum</li> </ul>
Einwohnerzahl:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Frankfurt: rd. 759.000 (2019)</li> </ul>
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ca. 150 km (Luftlinie) nördlich von Stuttgart</li> <li>• ca. 150 km (Luftlinie) südöstlich von Köln</li> <li>• ca. 35 km (Luftlinie) nordöstlich von der Landeshauptstadt Wiesbaden</li> </ul>
innerörtliche Lage:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• rd. 10 km (Luftlinie) nordöstlich vom Frankfurter Flughafen</li> <li>• rd. 2,2 km (Luftlinie) nordöstlich vom Frankfurter Hauptbahnhof</li> <li>• rd. 1,8 km (Luftlinie) nördlich vom Main</li> <li>• rd. 1,5 km (Luftlinie) nördlich vom Stadtzentrum</li> <li>• Stadtteil Nordend-West</li> <li>• rd. 1 km (Luftlinie) östlich vom Grüneburgpark</li> <li>• rd. 450 m (Luftlinie) östlich von der Goethe-Universität Frankfurt am Main</li> <li>• rd. 100 m (Luftlinie) südlich vom Holzhausen-Park</li> <li>• Straßenlage Wolfgangstraße</li> </ul>
Lageklassifikation:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• sehr gute Wohnlage</li> <li>• zentrale Wohnlage</li> </ul>
Grundstücksbezeichnung:	Gemeinde Frankfurt am Main, Frankfurt Bezirk 20, Flur 645, Flurstück 187/3
Größe:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 614 m<sup>2</sup></li> </ul>
Baulisten	<ul style="list-style-type: none"> <li>• keine Eintragungen</li> </ul>
Denkmalschutz	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Denkmalschutz (Gesamtanlagenobjekt)</li> </ul>
Altflächendatei:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• keine Eintragungen</li> </ul>
Miteigentumsanteil:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 55,94/1.000</li> </ul>
Grundstücksbebauung:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ein 5-geschossiges Mehrfamilienwohnhaus mit einem ausgebauten Dachgeschoss und einem Kellergeschoss</li> <li>• 12 Sondereigentumseinheiten</li> </ul>
Baujahr:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 1924</li> </ul>
Sondernutzungsrechte:	Der gegenständlichen Wohneinheit ist laut Grundbuch das Sondernutzungsrecht am <i>Keller K3</i> zugeordnet.
Garagen / Stellplätze:	Auf dem Grundstück sind laut Bauakte keine Stellplätze hergestellt. Parkmöglichkeiten sind im Straßenraum stark begrenzt vorhanden.
Baubeschreibung / Zustand:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Dach: Mansard-Walmdach mit dunkelgrauer Faserzementschindeldeckung und Dachgauben</li> <li>• Fassade: Außenwände mit Putz und cremefarbenem Anstrich</li> <li>• straßenseitig 3-geschossiger polygonaler Erker mit Naturstein-Zierelementen und Halbsäulen sowie oberseitiger Terrasse</li> <li>• Sockel in Natursteinquadern mit Naturstein-Zierelementen</li> <li>• horizontale Fassadengliederung durch Naturstein-Gesimse</li> <li>• Fenstereinfassungen in Naturstein</li> <li>• isolierverglaste weiße Fenster- bzw. Fenstertürelemente in Kunststoff</li> <li>• Rollläden in Kunststoff</li> <li>• hofseitig im Untergeschoss Klappläden in Holz</li> </ul>

**FRANZISKA ROST-WOLF**

Dipl.-Ing. Architektin

Von der Architekten- und Stadtplanerkammer Hessen öffentlich bestellte und vereidigte  
Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken



	<ul style="list-style-type: none"> <li>hofseitig Balkone mit Metallgeländer, Dachloggia</li> </ul> <p>Soweit ersichtlich, besitzt das Gebäude einen gehobenen Gebäudestandard und befindet sich im gemeinschaftlichen Eigentum in baujahresadäquatem, teilweise modernisiertem, insgesamt gut gepflegtem Zustand mit mittelfristigem Instandsetzungs- und Modernisierungsbedarf im Bereich der Haustechnik.</p>
Durchgeführte Modernisierungen:	<ul style="list-style-type: none"> <li>ca. 1980er Jahre: Einbau isolierverglaste Kunststofffenster</li> <li>ca. 2005: Errichtung von Gauben und Dachloggia</li> <li>ca. 2005: Umbau des Spitzbodens in Wohnraum</li> <li>ca. 2018: Erneuerung des Heizbrenners</li> </ul>
Energieverbrauchskennwert:	• gemäß Energieausweis 190 kWh / (m <sup>2</sup> * a)
Nutzung	• Wohnung Nr. 8: vermietet, Nettokalmtmiete 590,00 EUR p. M.
Wohnfläche:	• Wohnung Nr. 8: <b>ca. 67,00 m<sup>2</sup></b>
Hausgeld:	• Wohnung Nr. 8: 235,00 EUR/Monat • Zuführung zur Instandhaltungsrücklage: 27,97 EUR/Monat
Erschließung:	Die bewertungsgegenständliche Wohnung Nr. 8 ist im 3. Obergeschoss des Wohnhauses Wolfgangstraße 21, vom Treppenhaus gesehen links, gelegen. Sie wird über das 2-Spänner-Treppenhaus erschlossen und ist 2-seitig orientiert.
Raumaufteilung / Grundrissgestaltung / Ausstattung:	<p><b>Wohnung Nr. 8 im 3. Obergeschoss:</b>  <b>2-Zimmer-Wohnung</b></p> <p>Das Sondereigentum besteht laut Aufteilungsplan aus einem Flur, einer Küche, einem Bad, zwei Zimmern und einem Balkon. Die Zimmer sind nach Süden zum Hof sowie nach Osten ausgerichtet. Der Balkon ist nach Süden gelegen. Die Küche und das Bad sind nach Osten orientiert. Ein separater Kellerraum außerhalb der Wohnung ist per Sondernutzungsrecht zugeordnet.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Bodenbeläge: nicht bekannt</li> <li>Fenster: ein- bzw. mehrflügelige weiße Kunststofffenster mit Isolierverglasung und Dreh-/bzw. Dreh-/Kippbeschlägen, Metallbeschläge</li> <li>Heizung: Ölzentralheizung</li> </ul> <p>Wertrelevante Baumängel bzw. Bauschäden konnten ohne Innenbesichtigung nicht gesichtet werden.</p>
	<b>Werte zum Stichtag 04.05.2020 (2. Ortsbesichtigung, kein Zutritt zur Wohnung)</b>

Grundbuchblatt	Mit-eigenums-anteil	Wohnungsbezeichnung	Vorläufiger markt-anangepasster Vergleichswert	Bodenwertanteil	Besondere objekt-spezifische Grundstücksmerkmale	Vergleichswert	Verkehrs-wert
4701	55,94/1000	Wohnung Nr. 8	534.278,09 €	378.000,00 €	-4.000,00 €	530.000,00 €	<b>530.000,00 €</b>

Hinweis:	<p>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.</p>
----------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

