



<b>EXPOSEE</b> <b>845 K 12/24</b>	<b>Eigentumswohnung (4-Zimmer-Wohnung laut Aufteilungsplan)</b> <b>Tiefgaragenstellplatz</b>
Bewertungsgegenstand:	267/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück verbunden mit dem Sondereigentum an sämtlichen im Aufteilungsplan mit Nr. C2 gekennzeichneten, zu Wohnzwecken dienenden Räumen. Sondernutzungsrecht an dem Kellerraum, bezeichnet mit Nr. K2 und ein weiteres an einer Garten- und Terrassenfläche, bezeichnet mit Nr. C2.  1/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan mit Nr. P3 gekennzeichneten Tiefgaragenstellplatz.
Lage:	<b>65934 Frankfurt am Main, Birminghamstraße 113, 115, 117; hier: 117</b>
Bundesland:	Hessen
Ort:	Frankfurt am Main
Zentrumsfunktion:	Oberzentrum
Überörtliche Anbindung / Entfernungen:	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:	<b>Stadtteil Nied</b> Rd. 7,2 km (Luftlinie) östlich vom Stadtzentrum Frankfurt am Main Rd. 5,3 km (Luftlinie) nördlich vom Frankfurter Flughafen Rd. 2,1 km (Luftlinie) westlich vom Stadtzentrum Frankfurt - Höchst Rd. 2,0 km (Luftlinie) östlich der Autobahn BAB 5 Rd. 1,0 km (Luftlinie) südlich der „Nidda“ Rd. 0,9 km (Luftlinie) nordöstlich vom „Main“ Rd. 60 m (Luftlinie) nördlich der „Mainzer Landstraße, K 803“ Rd. 60 m (Luftlinie) nordöstlich von „S-Bahn-Gleisen“ Straßenlage „Birminghamstraße“
Lageklassifikation:	Einfache Wohnlage laut Bodenrichtwertkarte Frankfurt 2024 Einfache Wohnlage laut Wohnlagenkarte des Mietspiegels Frankfurt 2024
Grundstücksbezeichnung / Größe:	Gemeinde Frankfurt am Main, Gemarkung Nied, Flur 28, Flurstück 2072/1, Gebäude- und Freifläche, Birminghamstraße 113, 115, 117, 1.400 m <sup>2</sup> , Flurstück 2072/4, Gebäude- und Freifläche, Birminghamstraße 113, 115, 117, 1.156 m <sup>2</sup> , Flurstück 2073/1, Gebäude- und Freifläche, Birminghamstraße 113, 115, 117, 950 m <sup>2</sup> .
Baulasten:	Keine Eintragungen
Denkmalschutz:	Keine Eintragungen
Altflächenkataster:	Keine Eintragungen
Grundstücksbebauung:	Drei freistehende, 4-geschossige Mehrfamiliengebäude mit ausgebauten Staffelgeschossen sowie eine gemeinsame Unterkellerung mit Tiefgarage und Abstellräumen
Baujahr:	<b>2019</b> (Fertigstellung Haus C laut Bauakte)
Garagen / Stellplätze:	Auf dem Bewertungsgrundstück befinden sich lt. Bauakte <b>45 KFZ-Stellplätze</b> .
Baubeschreibung des gemeinschaftlichen Eigentums:	Dach: Flach geneigtes Pultdach Fassade: Strukturputz, hellgrauer Anstrich mit Teilflächen in dunkelgrauem Anstrich, Fensterbänke in Metall, weiß Sockel: Glattputz, grauer Anstrich, teilweise hellgelber Anstrich im Bereich der Tiefgaragen Ein- bzw. Ausfahrt Balkone: massive Kragplatten Geländer Dachterrassen: teilweise Mauerwerksbrüstungen und teilweise Verbundsicherheitsglas mit Rahmen und Edelstahlhandlauf. Geländer Balkone: Stahl- Glaskonstruktion mit Verbundsicherheitsglas mit Rahmen und Edelstahlhandlauf Brüstungsgeländer vor bodentiefen Fenstern: Metall Fensterleibungen: Strukturputz, hellgrauer bzw. dunkelgrauer Anstrich Fenster: Kunststofffenster, Aufsatz- Kunststoffrollläden Vordächer über den Hauseingängen: keine

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



	Hauseingangstür: 1-flügelige, isolierverglaste Hauseingangstür in Metall Briefkasten: freistehend Klingelanlage und Beleuchtung: Aufputz-Montage
Zustand des gemeinschaftlichen Eigentums:	Tiefgarage: nicht besichtigt, soweit von der Einfahrt ersichtlich: Estrich mit Rissen und Farbabplatzungen Keller: nicht besichtigt Fassade: Leichte Verschmutzungen Balkone: Nicht ersichtlich Dach: nicht besichtigt Haustechnik: nicht besichtigt Soweit von außen ersichtlich, befindet sich das gemeinschaftliche Eigentum in baujahresadäquatem, durchschnittlich gepflegtem Zustand.
Endenergiebedarfs-Kennwert:	kWh / (m <sup>2</sup> * a) nicht bekannt (kein Energieausweis vorliegend)
Baubeschreibung des Sondereigentums:	<b>4-Zimmer-Wohnung (Maisonette) laut Aufteilungsplan</b> Die bewertungsgegenständliche Wohnung ist laut Aufteilungsplan im Haus Birminghamstraße 117, Haus C im Erd- und 1. Obergeschoss gelegen. Sie wird über das 2-Spänner-Treppenhaus erschlossen und ist 2-seitig orientiert. Die Wohnung besteht aus einem Flur, einer Küche, einem Badezimmer, einem Gäste-WC, einem Wohnzimmer, einem Schlafzimmer, zwei Kinderzimmern und einer Terrasse. Die Räume sind vom zentralen Flur begehbar. Die Terrasse schießt sich an das Wohnzimmer an. Zur Wohnung gehört ein Abstellraum im Kellergeschoss. Es besteht mittlere bis gute Besonnung (Geschosslage, Orientierung), mittlere Belichtung (Geschosslage, Fenstergröße, Raumtiefe) sowie mittlere natürliche Belüftung und Entlüftung (2-seitige Ausrichtung). Heizung: Zentralheizungsanlage und Luftwärmepumpen, überwiegender Anteil an regenerativen Energien, Fußbodenheizung (laut Bauakte) Fenster: 3-fach isolierverglaste Kunststofffenster (laut Bauakte)  <b>Tiefgaragenstellplatz</b> Das Sondereigentum besteht laut Aufteilungsplan aus einem Tiefgaragenstellplatz ( <b>Einfachparker</b> ). Die Fahrspurbreite zur Anfahrt des Stellplatzes beträgt laut Bauakte ca. 6,24 m. Es besteht natürliche Belichtung, Belüftung und Entlüftung der Tiefgarage im Erdgeschoss mittels Lichtschächte.
Zustand des Sondereigentums:	Ohne Innenbesichtigung sind möglicherweise vorhandene Baumängel bzw. Bauschäden am Sondereigentum nicht ersichtlich.
Hausgeld:	Keine Angabe
Nutzungssituation des Sondereigentums:	Eigengenutzt (lt. Klingelschild)
Wohnfläche des Wohnungseigentums:	Ca. 92,55 m <sup>2</sup> (laut Grundakte)
Nutzfläche des Teileigentums:	Ca. 12,90 m <sup>2</sup> (laut Bauakte)
<b>Werte:</b> (vorbehaltlich einer Innenbesichtigung)	Zum 12.07.2024 (Ortsbesichtigung, kein Zutritt) Siehe untenstehende Tabelle

Bewertungs-gegenstand	Grundbuch von Nied, Blatt	Lfd. Nr.	Markt-angepasster vorläufiger Vergleichs-wert	Besondere objekt-spezifische Grund-stücks-merkmale	Vergleichs-wert	Zu-/Abschlag zur Rundung	Verkehrswert
Wohnungseigentum	7944	1	518.743 €	18.000 €	537.000,00	3.000 €	540.000 €
Teileigentum	7956	1	20.033 €	0 €	20.000 €	0 €	20.000 €
Summe			538.776 €	18.000 €	557.000 €	3.000 €	560.000 €

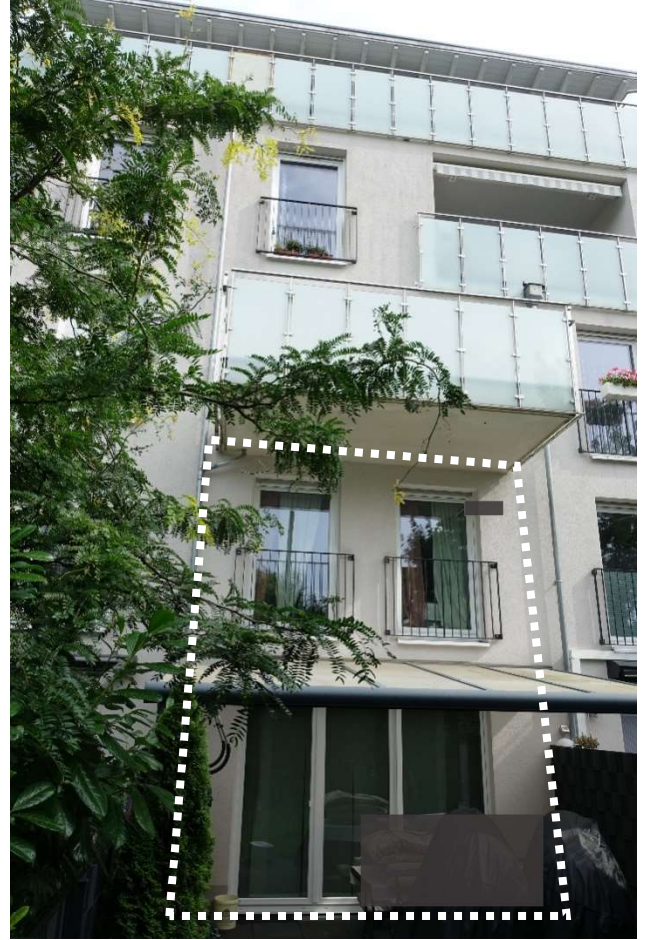


Hinweis:

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.



Nord- und Westfassade



Südfassade