



EXPOSEE 845 K 14/23	Eigentumswohnung (3-Zimmer-Wohnung laut Aufteilungsplan) KFZ-Stellplatz (Parkhaus)
Bewertungsgegenstand:	23,304/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 39 gekennzeichneten Wohnung nebst Balkon und Kellerraum 1/33 Anteil an 84/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan mit Nr. 44 gekennzeichneten Parkhaus
Lage:	60329 Frankfurt am Main, Kaiserstraße 48
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:	Stadtteil Bahnhofsviertel Rd. 8,5 km (Luftlinie) nordöstlich vom Frankfurter Flughafen Rd. 4,5 km (Luftlinie) östlich vom Rebstock-Park Rd. 2,5 km (Luftlinie) westlich von der Europa-Allee bzw. Europagarten Rd. 1,5 km (Luftlinie) südöstlich vom Messegelände Rd. 750m (Luftlinie) westlich von der Frankfurter Innenstadt Rd. 500 m (Luftlinie) östlich vom Hauptbahnhof Rd. 450 m (Luftlinie) nordwestlich vom Main Rd. 350 m (Luftlinie) südöstlich von der Mainzer Landstraße Straßenecklage Kaiserstraße / Weserstraße (Jürgen-Ponto-Platz)
Lageklassifikation:	Mittlere und zentrale Wohnlage laut Wohnlagenkarte des Mietspiegels Frankfurt 2022
Grundstücks- bezeichnung / Größe:	Gemeinde Frankfurt am Main, Gemarkung Frankfurt Bezirk 9, Flur 77, Flurstück 35/31; 1.237 m ²
Baulasten:	Eintragungen vorhanden
Denkmalschutz:	Denkmalschutz im Rahmen einer Gesamtanlage
Altflächenkataster:	Altstandort (stillgelegte Gewerbebetriebe)
Grundstücks- bebauung:	6-geschossiges Wohn- und Geschäftshaus mit Unterkellerung und ausgebautem Dachgeschoss Anlage mit 41 Eigentumswohnungen, zwei Gewerbeeinheiten, 33 Kfz-Stellplätzen
Baujahr:	Ca. 1901: Ursprungsbaujahr Ca. 1950: Wiederaufbau Ca. 2009: Kernsanierung
Garagen / Stellplätze:	Auf dem Bewertungsgrundstück befinden sich laut Bauakte 28 KFZ-Garagenstellplätze bzw. laut Teilungserklärung 33 KFZ-Stellplätze in einer automatischen Parkgarage.
Baubeschreibung des gemeinschaftlichen Eigentums:	Dach: Mansarddach mit Gauben, Schieferdeckung (Annahme) Straßenfassade: hellbeige rekonstruierte Gründerzeitfassade mit Glattputz, Balkone mit Metallbrüstungen, verzierte Fenstereinfassungen und Fassadenverzierungen und Säulenreihen an der Traufe, Sockel verputzt Hoffassade: Verputzte Wärmedämmverbundsystem-Fassade mit vorgesetzten Metallbalkonen Fenster: Zwei- bis dreiflügelige, lindgrüne, isolierverglaste Fenster mit Oberlicht in den Obergeschossen, großflächige geschlossene transluzente Verglasung mit Metallprofilen im Erdgeschoss Türen: 2-flügelige Hauseingangstür in Holzbauweise zur Straße, 1-flügelige Hauseingangstüren in Holzbauweise zum Innenhof, Rolltor an der KFZ-Zufahrt der Weserstraße Ca. 2009-2011: Neuerrichtung des Dachgeschosses und teilweise des 5. OG Ca. 2009-2011: Einbau von drei Personenaufzügen Ca. 2009-2011: Anbau von Balkonanlagen



	<p>Ca. 2009-2011: Errichtung einer automatischen Parkanlage mit 28 Stellplätzen</p> <p>Ca. 2009-2011: Einbau isolierverglaster Fenster</p> <p>Ca. 2009-2011: Fassadenmodernisierung mit Wärmedämmung</p> <p>Ca. 2023: Erneuerung der Hauseingänge / Renovierung der Eingangsbereiche</p>
Zustand des gemeinschaftlichen Eigentums:	<p>Keller: nicht besichtigt; gem. Protokoll der Eigentümerversammlung Erfordernis der Kellersanierung</p> <p>Dach: ---</p> <p>Fassade: ---</p> <p>Treppenhaus: nicht besichtigt</p> <p>Haustechnik: nicht besichtigt</p> <p>Automatischer Parker: gem. Protokoll der Eigentümerversammlung mehrfach auftretende Ausfälle</p> <p>Soweit von außen ersichtlich, befindet sich das gemeinschaftliche Eigentum in baujahresadäquatem, gut gepflegtem Zustand. Nach Angaben der Hausverwaltung WEG bestehen Baumängel.</p>
Endenergieverbrauchs-Kennwert:	72 kWh / (m ² *a) laut Energieausweis
Baubeschreibung des Sondereigentums Wohnung Nr. 39:	<p>3-Zimmer-Wohnung (laut Aufteilungsplan)</p> <p>Die bewertungsgegenständliche Wohnung ist laut Aufteilungsplan im 5. Obergeschoss an der nordwestlichen Grundstücksgrenze gelegen. Sie wird über das vom Hof begehbbare 3-Spänner-Treppenhaus des „Hauses C“ mit einem Personen-Aufzug erschlossen. Sie ist 4-seitig (nach Nordosten zur Weserstraße, nach Südosten und nach Südwesten zum Hof sowie nach Nordwesten zum Lichtschacht) orientiert.</p> <p>Laut Aufteilungsplan besteht das Sondereigentum besteht aus einer Diele, einem Wohn-/Esszimmer mit angrenzender offener Küche und angrenzendem Balkon, einem Schlafraum, einem Arbeitszimmer, einem Abstellraum und zwei Badezimmern. Die Räume sind von der zentralen Diele begehbar. Ein Bad ist direkt vom Schlafzimmer erschlossen. Zur Wohnung gehört ein Abstellraum im Kellergeschoss.</p> <p>Es besteht mittlere bis gute Besonnung (Geschosslage, Orientierung), mittlere bis gute, teilweise etwas unterdurchschnittliche Belichtung (Geschosslage, Raumtiefe, Fenstergröße, Orientierung eines Zimmers ausschließlich zu einem Lichthof) sowie mittlere bis gute natürliche Belüftung und Entlüftung (4-seitige Ausrichtung).</p> <p>Bodenbeläge: Parkett, Fliesen (laut Grundakte)</p> <p>Heizung: Zentralheizung (Fern-/Nahwärme), Fußbodenheizung, In Bädern Handtuchheizkörper (laut Grundakte bzw. Bauakte)</p> <p>Fenster: Mehrflügelige, isolierverglaste Fenster</p> <p>Profilierte Holzfensterrahmen, dunkelgrün</p>
Modernisierungsgrad des Sondereigentums:	Kernsanierung 2009
Zustand des Sondereigentums:	Ohne Innenbesichtigung sind möglicherweise vorhandene Baumängel bzw. Bauschäden am Sondereigentum nicht bekannt.
Baubeschreibung des Sondereigentums Parkhaus Nr. 44:	<p>1/33 Anteil an dem Sondereigentum Parkhaus Nr. 44</p> <p>Laut Aufteilungsplan befindet sich das bewertungsgegenständliche Parkhaus im nordwestlichen Grundstücksbereich und erstreckt sich vom Kellergeschoss bis einschließlich 3. Obergeschoss. Es wird über die Zufahrt von der Weserstraße durch das Gebäude hindurch erschlossen.</p> <p>Das Sondereigentum besteht aus einem im Aufteilungsplan nicht näher bezeichneten Stellplatz in einem automatischen, vertikalen Parksystem mit acht Ebenen, welches innerhalb des Parkhauses Nr. 44 gelegen ist. Es besteht keine natürliche Belichtung. Das Parkhaus wird mechanisch be- und entlüftet.</p>
Modernisierungsgrad des Sondereigentums:	Kernsanierung 2009
Zustand des Sondereigentums:	Ohne Innenbesichtigung sind möglicherweise vorhandene Baumängel bzw. Bauschäden am Sondereigentum nicht bekannt.
Hausgeld:	Gemäß Einzelwirtschaftsplan 2023 beträgt die monatliche Hausgeldvorauszahlung 484,00 € .
Nutzungssituation des Sondereigentums:	Annahme: unvermietet
Wohnfläche:	Ca. 117,00 m² (laut Bauakte)

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



Werte:	Zum 05.07.2023 (Ortsbesichtigung, kein Zutritt) Siehe untenstehende Tabelle
---------------	--

Bewertungs-gegenstand / Grundbuch von Frankfurt Bezirk 9 / Blatt	Miteigentumsanteil	Bezeichnung des Sondereigentums	Netto-anfangs-rendite [%]	Ertrags-faktor	Markt-angepasster vorläufiger Vergleichs-wert	Besondere objekt-spezifische Grund-stücks-merkmale	Vergleichs-wert	Zu-/Abschlag zur Rundung	Verkehrswert
1594	23,304/1000	Wohnung Nr. 39	1,8	43,5	840.762 €	-42.000 €	799.000 €	0 €	799.000 €
1599	1/33 an 84/1000	Anteil an Parkhaus Nr. 44	4,5	17,5	22.000 €	-1.091 €	21.000 €	0 €	21.000 €
Summe					0 €	0 €	0 €	0 €	820.000 €

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.
-----------------	--

