

|                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|---------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Exposee Az.: <b>845 K 14/24</b>                               | Zum Gutachten Nr.: <b>25-06-09 F/Z</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Bewertungsgegenstand                                          | Reihenendhaus (Haus Nr. 17) - bestehend aus EG, OG und zu Wohnzwecken ausgebautem DG zzgl. Spitzboden. Die Liegenschaft ist nicht unterkellert. Neben dem Sondereigentum ist die Garage Nr. 20 als separates Teileigentum Bewertungsgegenstand.                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Lage                                                          | Zum Linnegraben 17 in 65933 Frankfurt am Main, Stadtteil Griesheim. Die Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) besteht aus der Reihenhausezeile mit den Hausnummern 17-19d.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Grundbuchbezeichnung                                          | Amtsgericht Frankfurt am Main – Außenstelle Höchst, Grundbuch von Griesheim, Blatt 5996 (Reihenendhaus) & 6006 (Garage), Gemarkung Griesheim, Flur 1, Flurstück 140/46.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Grundstücksgröße und Miteigentumsanteil gemäß Grundbuchauszug | Flurstück 140/46: 2.664 m <sup>2</sup><br>Blatt 5996, Miteigentumsanteil Wohnhaus: 9/100<br>Blatt 6006, Miteigentumsanteil Garage: 1/100                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Vorhandene & zul. Nutzung                                     | Wohnnutzung.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Baujahr                                                       | Ca. 2010 nach Auskunft des Miteigentümers.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Mietstatus zum Ortstermin                                     | Eigennutzung durch den Miteigentümer.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Pkw-Stellplatz                                                | Teileigentum an der PKW-Garage Nr. 20 westlich des Reihenhauses.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Wohnfläche nach Grundrissplan                                 | Erdgeschoss: ca. 56,6 m <sup>2</sup><br>Obergeschoss: ca. 47,7 m <sup>2</sup><br>Dachgeschoss: <u>ca. 30,6 m<sup>2</sup></u><br>Σ rund 135 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Bautenzustand                                                 | Insgesamt gepflegter, dem vergleichsweise jungen Baualter entsprechender Bautenzustand. Im Dachgeschoss sind im Zimmer zur Westseite leichte Schwarzverfärbungen/Schimmel an der Innenseite der Dachschräge sichtbar.                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Energetischer Bautenzustand                                   | Ein Energieausweis liegt dem Unterzeichner des Gutachtens nicht vor. Der energetische Bautenzustand entspricht dem relativ jungen Gebäudealter mit Baujahr 2010. Die Fassaden weisen ein Wärmedämmverbundsystem auf. Die Fenster sind Kunststofffenster mit Isolierverglasung. Der Wärmeerzeuger der Reihenhausezeile ist ein Blockheizkraftwerk Fabrikat Vaillant ECO Power Baujahr 2010 nach Auskunft des Miteigentümers mit großem Warmwasserspeicher. Der Wärmeerzeuger des Blockheizkraftwerkes wird mit Gas betrieben. |
| Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (b. o. G.)    | Sicherheitsabschlag aufgrund von Schwarzverfärbungen in der Dachschräge im Zimmer zur Westseite: ./ 5.000 €                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>Marktwert Sondereigentum Nr. 10 (Reihenendhaus)</b>        | 540.000 € bis 600.000 €, <b>ausgewiesen mit 570.000 €</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>Marktwert Teileigentum Nr. 20 (Garage)</b>                 | 15.000 € bis 20.000 €, <b>ausgewiesen mit 17.500 €</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Wertermittlungsstichtag sowie Qualitätsstichtag               | 08. Mai 2025, Zeitpunkt des Ortstermins.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |



Gesamteindruck. Blick zur  
Südfassade des  
Bewertungsobjekts.



Westfassade zur Gartenseite.



Tageslichtbadezimmer  
Obergeschoss.



Garagenzeile. Die zu bewertende Garage ist markiert. Rechterhand der Garage besteht ein direkter Zugang zum Garten des Bewertungs-objekts.



Heizungsraum /  
Haustechnik für die  
Reihenhauszeile in einem  
separaten Raum  
angrenzend an die  
Südfassade des  
Bewertungsobjekts.



Hinweis

Hinsichtlich der Angaben wird keine Gewähr für Richtigkeit und Vollständigkeit übernommen. Die zu bewertende Liegenschaft ist im Gutachten 25-06-09 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.