

Exposee Az.: <b>845 K 24/23</b>	Zum Gutachten Nr.: <b>24-03-20 FWS</b>
Bewertungsgegenstand	Grundstück bebaut mit einem freistehenden Einfamilienhausbungalow bestehend aus Kellergeschoss mit integrierter Garage und Erdgeschoss.
Lage	Albanstraße 14 in 65795 Hattersheim am Main
Grundbuchbezeichnung	Amtsgericht Frankfurt am Main Ab. Höchst, Grundbuch von Hattersheim, Blatt 3345, Gemarkung: Hattersheim, Flur: 14, Flurstück: 67/4
Grundstücksgröße gemäß Grundbucheintragung	Flurstück 67/4 <span style="float: right;">525 m<sup>2</sup></span>
Nutzung	Vorhandene und zulässige Nutzung: Wohnen.
Baujahr	Ca. 1964 nach Bauschein.
Mietstatus	Leerstand. Bewohnt bis 2018 nach Auskunft der Antragstellerin. Für die Garage ist eine Nutzungsvereinbarung mit den Nachbarn der Albanstraße 14a getroffen.
Kfz-Stellplatz	Im Keller integrierte Pkw-Garage.
Wohnfläche	Ca. 87 m <sup>2</sup> nach Teilaufmaß und Planunterlagen.
Energetischer Bauenzustand	Ein Energieausweis liegt dem Unterzeichner des Gutachtens nicht vor. Eine energetische Sanierung hat bisher nicht stattgefunden. Die Fassaden sind ungedämmt. Der Wärmeerzeuger der Gaszentralheizung ist stark veraltet.
Bauenzustand	Das Gebäude ist seit 2018 nicht mehr bewohnt. Die gesamte Ausstattung: Wand-, Decken- und Bodenbeläge, Sanitär, Elektro ist veraltet. Umfangreiche Feuchtigkeitsschäden mit Schimmelbefall bestehen im Kellergeschoss und auch im Erdgeschoss. Teilweise scheint die Dachabdichtung nicht mehr funktionstüchtig.
Raumaufteilung / Anzahl Zimmer im baulichen Ist-Zustand	<u>Kellergeschoss:</u> Das Kellergeschoss verfügt über einen Flurbereich, ein Badezimmer, einen Heizungsraum, einen Lagerraum (ehemaliger Öltankraum), einen Hobbyraum und eine in das Gebäude integrierte Garage. <u>Erdgeschoss:</u> Das Erdgeschoss verfügt über 4-Zimmer, eine Küche, einen Flurbereich und ein WC.
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-Umfangreiche Revitalisierungsmaßnahmen -Grunddienstbarkeiten: Wegerecht, Pkw-Abstellrecht
Qualitäts- und Wertermittlungstichtag	26. Januar 2024
<b>MARKTWERT</b>	<b>255.000 € bis 305.000 €</b> ausgewiesen mit 280.000 €

Exposee Az.: **845 K 24/23**Zum Gutachten Nr.: **24-03-20 FWS**

Gartenfassade zu Nordostseite  
mit Zufahrt zur Garage im  
Untergeschoss.



Südliche Gebäudeecke.



Hinweis

Hinsichtlich der Angaben wird keine Gewähr für Richtigkeit und Vollständigkeit übernommen. Die zu bewertende Liegenschaft ist im Gutachten 24-03-20 FWS 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.