

Exposee Az.: 845 K 26/25	Zum Gutachten Nr.: 26-01-29 F/WS
Bewertungsgegenstand	Grundstück bebaut mit einem einseitig angebauten Mehrfamilienhaus mit zehn Wohneinheiten, bestehend aus fünf Zwei-Zimmer-Wohnungen und fünf Drei-Zimmer-Wohnungen.
Lage	Habsburgerallee 24 in 60385 Frankfurt am Main, Stadtteil Ostend.
Grundbuchbezeichnung	Amtsgericht Frankfurt am Main, Grundbuch von Bezirk 25, Blatt 3759, Gemarkung 1, Flur 365 Flurstück 651/12
Grundstücksgröße gemäß Grundbucheintragung	Flurstück 51/12: 424 m ²
Zulässige Nutzung	Wohnnutzung / Mehrfamilienhaus.
Baujahr	1904/1905 nach Auskunft der Eigentümerseite. 1958 Wiederaufbau im Dachbereich nach Kriegseinfluss
Mietstatus: Stand Orts- besichtigung im November 2025	Drei der zehn Wohneinheiten stehen gemäß Mietaufstellung des Miteigentümers leer. Ein Mietvertrag endete am 30.11.2025, siehe auch Mietaufstellung unter Ziffer 2.5 des Gutachtens.
Pkw-Stellplatz	Keine eigenen PKW-Stellplätze auf dem Grundstück.
Wohnfläche	Ca. 697 m ² in zehn Wohneinheiten.
Energetischer Bautenzustand	<u>Energieausweis</u> Ein Energieausweis liegt dem Unterzeichner nicht vor. <u>Energetischer Bautenzustand</u> Die Fassaden des Bewertungsobjekts sind mit einem Wärmedämmverbundsystem ausgestattet. Die Fenster sind überwiegend Holzfenster älteren Baujahres mit Isolierverglasung. Die Wärmeerzeugung des Gebäudes ist elektrisch überwiegend über Nachtspeicheröfen und vereinzelt über Elektroheizkörper, die Warmwasserversorgung erfolgt dezentral über Elektrodurchlauferhitzer oder elektrische Boiler. Ein Zwischensparrendämmung im Dachstuhl ist nicht installiert.
Bautenzustand	Überwiegend solider Bautenzustand. Baualterstypische aufsteigende Feuchtigkeit im Keller vorhanden, die ausgesandeten Lagerfugen sind sanierungsbedürftig. Eine Wohnung ist seit langem nicht mehr modernisiert worden. Im Erdgeschoss ist in einem Raum Sporen-/Schimmelbildung über der Sockelleiste sichtbar. Das Treppenhaus ist mittelfristig renovierungsbedürftig.
Marktwert	rund 2.130.000 € bis 2.250.000 €, ausgewiesen mit 2.190.000 €
Qualitäts- und Wertermittlungstichtag	24. November 2025

Exposee Az.: **845 K 26/25**

Zum Gutachten Nr.: **26-01-29 F/WS**

Straßenfassade zur Ostseite.
Das zu bewertende
Mehrfamilienhaus ist
markiert.



Fassade zur Westseite,
links im Bild das
Nachbargebäude.



EG rechts: Wohnraum zur Südostseite mit Feuchtigkeitsschäden und Sporenbildung oberhalb der Sockelleiste.



EG links:
Tageslichtbadezimmer.



OG II links:
Elektronterverteilung
erneuert.



Treppenhaus im OG IV.



Dachgebälk.



Hinweis

Hinsichtlich der Angaben wird keine Gewähr für Richtigkeit und Vollständigkeit übernommen. Die zu bewertende Liegenschaft ist im Gutachten 26-01-29 F/WS 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.