



EXP O S E E 845 K 30/23	Eigentumswohnung (4-Zimmer-Wohnung laut Bauakte)
Bewertungsgegenstand:	360/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan unter Nr. 1 aufgeführten Wohnung im Erdgeschoss und dem Kellerraum 1a, sowie der Garage 1b
Lage:	Albert-Einstein-Straße 13, 60437 Frankfurt am Main
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 Nieder-Eschbach Rd. 17,0 km (Luftlinie) nordöstlich vom Frankfurter Flughafen Rd. 10,0 km (Luftlinie) nördlich vom Stadtzentrum Frankfurt am Main Rd. 5,5 km (Luftlinie) südöstlich vom Stadtzentrum Bad Homburg Rd. 4,4 km (Luftlinie) nordwestlich vom Stadtzentrum Bad Vilbel Rd. 2,7 km (Luftlinie) nördlich der „Nidda“ Rd. 1,8 km (Luftlinie) südöstlich der Autobahn BAB 5 Rd. 1,8 km (Luftlinie) nordöstlich der Autobahn BAB 661 Straßenlage Albert-Einstein-Straße
Lageklassifikation:	Mittlere Wohnlage laut Bodenrichtwertkarte Frankfurt 2022 Mittlere Wohnlage laut Wohnlagenkarte des Mietspiegels Frankfurt 2022
Grundstücks- bezeichnung / Größe:	Gemeinde Frankfurt am Main, Gemarkung Nieder-Eschbach, Flur 4, Flurstück 471/1, Hof- und Gebäudefläche, Albert-Einstein-Straße 13, 324m²
Baulasten:	Keine Eintragungen
Denkmalschutz:	Keine Eintragungen
Altflächenkataster:	Keine Eintragungen
Grundstücks- bebauung:	Freistehendes, 2-geschossiges Mehrfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss sowie Unterkellerung, einer teilweise angebauten 1-geschossigen Garage mit Flachdach als Grenzbebauung und zwei PKW-Stellplätzen
Baujahr:	1965
Garagen / Stellplätze:	Auf dem Bewertungsgrundstück befinden sich lt. Bauakte drei KFZ-Stellplätze. Hiervon befindet sich ein KFZ-Stellplatz in einer Garage.
Baubeschreibung des gemeinschaftlichen Eigentums:	Wohnhaus Dach: Satteldach mit Dachpfannendeckung, Schleppguben mit Schieferbekleidung, Dachflächenfenster, angesetztes Pultdach über Anbau, leichtes Vordach über Hauseingang Fassade: Rauputz, weißer Anstrich, Fensterbänke in massiver Ausführung, grau; gartenseitig massive Balkone mit Metallgeländern und Holzbekleidungen, gartenseitige Markisen vom EG bis DG Sockel: hellbraune Fliesen Fenster: weiße Kunststofffenster mit grauen Kunststoffrollläden Hauseingangstür: 1-flügelige Hauseingangstür in Metallbauweise, braun, mit verglasten Feldern Garage Dach: Flachdach Fassade: straßenseitig Fliesen, sonst Rauputz mit weißem Anstrich Tore: Schwingtor, Metall, braun gestrichen
Zustand des gemeinschaftlichen Eigentums:	Ca. 1990er Jahre: Einbau isolierverglaster Fenster Ca. 1990er Jahre: Wärmedämmverbundsystem der Fassade Ca. 1990er Jahre: Erneuerung der Dachdeckung Ca. 1990er Jahre: Verbesserung der Grundrissgestaltung (Anbau Kinderzimmer im EG und Sauna im KG)



	Weitere Modernisierungen nicht bekannt Keller: nicht besichtigt (kein Zutritt) Fassade: Leichte Verschmutzungen Dach: nicht bekannt Haustechnik: nicht besichtigt (kein Zutritt) Wohnung: nicht besichtigt (kein Zutritt) Garage: nicht besichtigt (kein Zutritt) Sonstiges: -- Soweit von außen ersichtlich, befindet sich das gemeinschaftliche Eigentum in baujahresadäquatem, teilweise modernisiertem, durchschnittlich gepflegtem Zustand.
Endenergiebedarfs- Kennwert:	Kein Energieausweis vorliegend
Baubeschreibung des Sondereigentums:	4-Zimmer-Wohnung Die bewertungsgegenständliche Wohnung ist im Erdgeschoss gelegen. Sie wird über das 1-Spänner-Treppenhaus erschlossen und ist 4-seitig orientiert. Die im Aufteilungsplan von 1978 dargestellte 3-Zimmer-Eigentumswohnung wurde durch einen späteren Anbau laut Bauakte auf eine 4-Zimmer-Wohnung erweitert. Laut Bauakte besteht die Wohnung aus einer Küche, einem WC, einem Badezimmer, einem Wohnzimmer, einem Kinderzimmer und zwei Schlafzimmern. Die Räume sind vom zentralen Flur begehbar. Das Kinderzimmer und ein Schlafzimmer sind vom Wohnraum erschlossen. Der Balkon schließt sich an das Wohnzimmer und ein Zimmer an. Zur Wohnung gehört ein Abstellraum im Kellergeschoss und eine Garage.
Modernisierungsgrad des Sondereigentums:	Nicht bekannt
Zustand des Sondereigentums:	Bad / WC: nicht bekannt Zimmer: nicht bekannt Elektro-Installation: nicht bekannt Fenster: nur außenseitig gesichtet Heizkörper: nicht bekannt Kellerraum: nicht bekannt Ohne Innenbesichtigung sind möglicherweise vorhandene Baumängel und Bauschäden des Sondereigentums nicht bekannt. Der Zustand des Sondereigentums ist nicht bekannt. Ohne Innenbesichtigung ist eine allgemeine Beurteilung ist nicht möglich.
Hausgeld:	Nicht bekannt
Nutzungssituation des Wohnungseigentums:	Eigengenutzt (lt. Klingelschild)
Wohnfläche:	Ca. 115 m² (laut Bauakte)
Werte (Vorbehaltlich einer Innenbesichtigung)	Zum 28.11.2023 (Ortsbesichtigung, kein Zutritt) Siehe untenstehende Tabelle

Bewertungs- gegenstand	Netto- anfangs- rendite [%]	Ertragsfaktor	Markt- angepasster vorläufiger Vergleichs- wert	Besondere objekt- spezifische Grund- stücks- merkmale	Vergleichs- wert	Zu-/Abschlag zur Rundung	Verkehrswert
Sondereigentum	2,0	37,2	408.875,60 €	11.000,00 €	420.000,00 €	0,00 €	420.000,00 €

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

FRANZISKA ROST-WOLF

Dipl.-Ing. Architektin

Von der Architekten- und Stadtplanerkammer Hessen öffentlich bestellt und vereidigte
Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

