



E X P O S E E 845 K 43/23	Eigentumswohnung (3-Zimmer-Wohnung)
Bewertungsgegenstand:	645/100.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück verbunden mit dem Sondereigentum gemäß dem Aufteilungsplan an der mit Nr. 1162 bezeichneten Wohnung im Haus Nr. 1 im 16. Obergeschoss
Lage:	60320 Frankfurt / M., Raimundstraße 100, 104, hier: 100
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 Dornbusch Rd. 11,0 km (Luftlinie) nordöstlich vom Frankfurter Flughafen Rd. 3,6 km (Luftlinie) nördlich vom Frankfurter Hauptbahnhof Rd. 3,3 km (Luftlinie) nordwestlich von der Innenstadt Frankfurt am Main Rd. 2,1 km (Luftlinie) östlich vom „Niddapark“ Rd. 1,0 km (Luftlinie) nördlich vom „Grüneburgpark“ Straßenlage Raimundstraße
Lageklassifikation:	Mittlere Wohnlage laut Bodenrichtwertkarte Frankfurt 2024 Mittlere Wohnlage laut Wohnlagenkarte des Mietspiegels Frankfurt 2024
Grundstücksbezeichnung / Größe:	Gemeinde Frankfurt am Main, Gemarkung Ginnheim, Flur 10, Flurstück 39/5, Hof- und Gebäudefläche, Raimundstraße 100 und 104; 5.160 m ²
Baulasten:	Keine Eintragungen
Denkmalschutz:	Keine Eintragungen
Altflächenkataster:	Eintragungen vorhanden
Grundstücksbebauung:	18-geschossiges Wohnhochhaus mit Unterkellerung sowie 6-geschossiges Wohnhochhaus mit Unterkellerung Tiefgarage
Baujahr:	1974 (Schlussabnahme laut Bauakte)
Garagen / Stellplätze:	Auf dem Bewertungsgrundstück sind laut Bauakte 170 PKW-Stellplätze (Tiefgarage und Hof) nachgewiesen.
Baubeschreibung des gemeinschaftlichen Eigentums:	Dach: Flachdach mit Bitumenbahndeckung und Kiesschüttung Dachterrasse/n: Boden mit Holz- bzw. Kunststoffbelag Fassade: Waschbetonplatten, beigegefärbte Fliesen, verputzte Streifen im Bereich der Bodenplatten mit beigegefarbenem Anstrich Sockel: Glattplatz, grauer Anstrich Loggien: massive Bodenplatten, massive Brüstungen in Beton mit beigegefarbenem Anstrich Fenster: hellgraue Kunststofffenster Treppenhausverglasung: Industrieverglasung Teilweise Rollläden Leichte Vordächer über dem Hauseingang Hauseingangstüren: 1-flügelige, verglaste Hauseingangstür in Metall mit festverglastem Seitenteil mit integrierter Klingelanlage, 2-flügelige Metalltür als Fluchtweg Integrierte Briefkastenanlage an der festverglasten Eingangsfront
Zustand des gemeinschaftlichen Eigentums:	Keller: Estrich mit Farbabplatzungen; Verfärbungen und Abplatzungen im Wandbereich (Technikraum); Rissbildung im Deckenbereich Fassade: teilweise Putz- bzw. Spachtelabplatzungen im Erdgeschossbereich Nach dem Protokoll der Eigentümersversammlung besteht in Teilen Instandsetzungs- bzw. Modernisierungsbedarf (Brandschutz, Haustechnik, Dach, Tiefgaragenabdichtung). Soweit ersichtlich, befindet sich das gemeinschaftliche Eigentum in baujahresadäquatem, teilweise modernisiertem, durchschnittlich gepflegtem Zustand. Es bestehen die für Wohnhochhäuser des Baujahres der 1970er Jahre typischen Instandhaltungs- und Modernisierungsrisiken.



Endenergieverbrauchs-Kennwert:	110 kWh / (m ² * a) (Haus Nr. 100) laut Energieausweis
Baubeschreibung des Sondereigentums:	<p>3-Zimmer-Wohnung Die Wohnung besteht laut Aufteilungsplan aus einem Flur, einer Küche, einem Badezimmer, einem Gäste-WC, einer Abstellkammer, drei Zimmern und einer Loggia. Die Räume sind vom zentralen Flur begehbar. Die Loggia schließt sich an das Wohnzimmer an. Zur Wohnung gehört ein Abstellraum im Kellergeschoß. Die bewertungsgegenständliche Wohnung ist im Haus Nr. 100 im 16. Obergeschoß gelegen. Sie wird über das Mehr-Spänner-Treppenhaus mit Personen-Aufzug über einen Mittelgang erschlossen und ist 2-seitig (über Eck) nach Nordwesten und Nordosten zur Raimundstraße orientiert.</p>
Modernisierungsgrad des Sondereigentums:	Nicht bekannt
Zustand des Sondereigentums:	Möglicherweise vorhandene Baumängel bzw. Bauschäden im Bereich des Sondereigentums sind ohne Innenbesichtigung nicht bekannt. Ohne Innenbesichtigung kann eine allgemeine Beurteilung des Sondereigentums nicht erfolgen.
Hausgeld:	Ca. 383 € p. M. (laut Wirtschaftsplan 2024)
Nutzungssituation des Wohnungseigentums:	Eigengenutzt
Wohnfläche:	80,66 m² (laut Teilungserklärung)
Werte: (vorbehaltlich einer Innenbesichtigung)	Zum 11.06.2024 (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	2,3	31,2	266.662 €	0 €	267.000 €	3.000 €	270.000 €

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

