Sachverständigenbüro Dipl.-Ing.
Daniel Arfeller
Gutachter für Grundstücksbewertungen

Exposee — 842 K 5/23

Objekt:	Wohnungseigentum in einem Mehrfamilienhaus
Lage:	Galvanistraße 7-21, Voltastraße 51-59, 60486 Frankfurt am Main
Grundstücksbezeichnung:	Flur: 17 Flurstücke: 599/190
Grundstücksgröße:	5.580 m² Miteigentumsanteil: 80/10.000
Baujahr:	ca. 1934 (tats. Baujahr unklar, ggf. 1934)
Derzeitige Nutzung:	eigengenutzt
Garagen/Stellplätze:	nicht vorhanden
Fläche:	ca. 49,0 m² Wohnfläche (gemäß Plänen) ca. 8,41 m² Nutzfläche Abstellraum 4. OG; ca. 7,15 m² Nutzfläche Kellerraum
Aufteilung/Einheiten/Zimmer:	2 Zimmer mit offener Küche, Diele, Bad, Terrasse; Abstellraum im 4. Obergeschoss, Abstellraum im Kellergeschoss
Ertragswert:	252.000 €
Vergleichswert:	238.000 €
Verkehrswert:	**245.000 €**
Wertermittlungsstichtag:	28.09.2023

Baubeschreibung:

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um Wohnungseigentum in einem Mehrfamilienhaus in Frankfurt am Main – Bockenheim (mittlere Lage).
Das Bewertungsobjekt liegt in einem fünfgeschossigen Mehrfamilienhauskomplex mit 13 Hauseingängen, vermutlich aus den 1930/40er Jahren. Das Objekt wurde 1982 in Wohnungseigentume aufgeteilt.
Der bauliche Zustand ist zufriedenstellend. Das Objekt erscheint gut unterhalten und wurde in den letzten Jahren modernisiert (Elektrohauptverteilung, Hauseingangsbereich, Treppenhaus, Fenster, Dämmung der Kellerdecke). Kürzlich wurden Terrassen angebaut. Tlw. sind offenbar Maßnahmen erforderlich (Wasserleitungsnetz).
Die Wohnung Nr. 93 befindet sich im 2. Obergeschoss der Voltastraße 55 und wurde im Jahr 1999 insgesamt modernisiert und renoviert. Die Ausstattung hat einen dementsprechenden, zeitgemäßen mittleren Standard. Die Wohnung hat neben dem Kellerabstellraum einen zusätzlichen Abstellraum im 4. Obergeschoss.

Straßen-/Seitenansicht, Lage des Objekts markiert

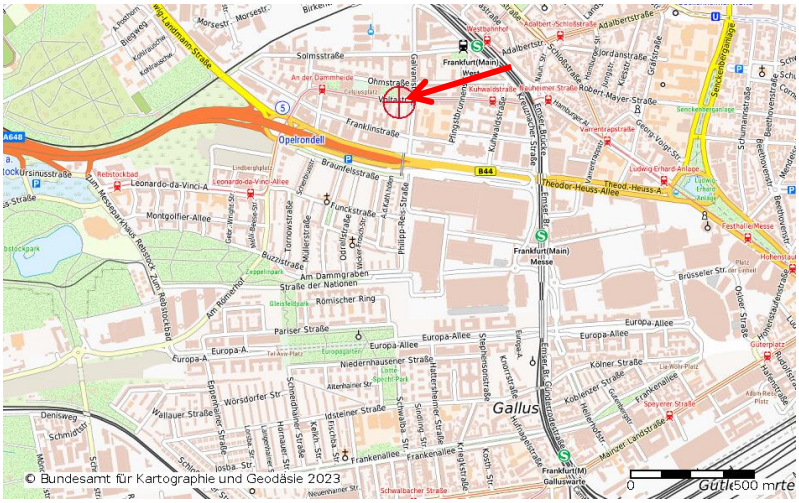
Seiten-/Rückansicht, Lage des Objekts markiert

Liegenschaftsplan, Lage des Objekts markiert

Quelle:
ALK, Hessisches Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation, Wiesbaden

Stadtplan

Quelle:
Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2023



Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass hinsichtlich der Angaben keine Gewähr für Richtigkeit und Vollständigkeit übernommen wird.