



EXPOSEE 845 K 13/22	Eigentumswohnung (3-Zimmer-Wohnung laut Aufteilungsplan)
Bewertungsgegenstand:	117/365 Miteigentumsanteil an dem Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. W2 nebst Kellerraum
Lage:	Letzter Hasenpfad 113, 60598 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:	<ul style="list-style-type: none"> • Stadtteil Sachsenhausen Süd • rd. 7,5 km (Luftlinie) nordöstlich vom Frankfurter Flughafen • rd. 2,7 km (Luftlinie) südöstlich vom Frankfurter Hauptbahnhof • rd. 2,4 km (Luftlinie) südlich von der Frankfurter Innenstadt • rd. 2,0 km (Luftlinie) südlich vom Main • rd. 2,0 km (Luftlinie) westlich vom Spielpark Goetheturm • rd. 900 m (Luftlinie) nördlich vom Frankfurter Stadtwald • rd. 600 m (Luftlinie) westlich vom Südfriedhof • rd. 500 m (Luftlinie) nördlich vom „Boehle Park“ • Straßenlage „Letzter Hasenpfad“
Lageklassifikation:	Sehr gute Wohnlage laut Bodenrichtwertkarte Frankfurt a. M. 2022 Sehr gute Wohnlage laut Mietspiegel Frankfurt a. M. 2022
Grundstücksbezeichnung / Größe:	Gemeinde Frankfurt am Main, Gemarkung Frankfurt Bezirk 32, Flur 557, Flurstück 171/2; 471 m ²
Baulasten:	Keine Eintragungen
Denkmalschutz:	Keine Eintragungen
Altflächenkataster:	Keine Eintragungen
Grundstücksbebauung:	Freistehendes, 3-geschossiges Mehrfamilienhaus mit Unterkellerung sowie eine Garage
Baujahr:	Ursprung ca. 1958, Umbau und Aufstockung (nicht fertiggestellt), Baugenehmigung aus 2018
Garagen / Stellplätze:	Auf dem Bewertungsgrundstück befindet sich zum Wertermittlungsstichtag ein KFZ-Garagenstellplatz. Der lt. Baugenehmigung zu errichtende versenkbare Kfz-Stellplatz vor der Garage ist nicht hergestellt.
Baubeschreibung des gemeinschaftlichen Eigentums:	<p>Dach: nicht fertiggestelltes Flachdach, teilweise nicht zurückgebautes Satteldach über Terrasse im Staffelgeschoss</p> <p>Fassade: Glattputz, grauer Anstrich, Fensterbänke in Metall, Staffelgeschoss (STG) nicht verputzt, Sockel mit grauer Kunststoffbeschichtung, beigefarbene Fensterleibungen im EG und OG, Balkon an der Westfassade im Obergeschoss</p> <p>Balkon: straßenseitig Balkon mit massiver Bodenplatte und Metallstabgeländer</p> <p>Terrassen: nicht fertiggestellte Dachterrassen</p> <p>Fenster: dunkelgraue 1- bis 2-flügelige Kunststofffenster und - Fenstertüren im EG und OG, Glasbausteine am Treppenhaus, teilweise Fenstergitter im EG, teilweise Klapppläden im OG, Rohbauöffnungen mit Folienrahmen im Staffelgeschoss</p> <p>Türen: 1-flügelige Hauseingangstür in Holzbauweise mit Oberlicht, braun, Vordach über Eingang; graue Kunststofffenstertüren im EG und OG, Metallblechtür im Staffelgeschoss</p>
Modernisierungen des gemeinschaftlichen Eigentums:	<p>Ca. 2019: Einbau isolierverglaster Fenster und Fenstertüren</p> <p>Ca. 2019: Einbau eines Wärmeerzeugers (Gastherme)</p> <p>Ca. 2019: Erneuerung der Leitungsdämmung im Keller</p> <p>Ca. 2019: Teil-/Erneuerung der Heizkörper im 1. OG und Einbau Fußbodenheizung im EG</p>
Zustand des gemeinschaftlichen Eigentums:	Soweit ersichtlich, befindet sich das gemeinschaftliche Eigentum teilweise im baujahresadäquaten, teilweise modernisiertem, etwas unterdurchschnittlich gepflegtem Zustand mit Bauschäden in Teilbereichen sowie kurzfristigem Baufertigstellungsbedarf in Teilbereichen.



Endenergiebedarfskennwert:	Kein Energieausweis vorliegend
Baubeschreibung des Sondereigentums:	Die bewertungsgegenständliche Wohnung ist im 1.Obergeschoss gelegen. Sie wird über das 1-Spänner-Treppenhaus erschlossen und ist 3-seitig orientiert. 3-Zimmer-Wohnung Das Sondereigentum besteht laut Aufteilungsplan aus einem Wohnzimmer, einem Gästezimmer, einem Schlafzimmer, einer Küche, einem Badezimmer, einem WC und einem Balkon. Die Räume sind vom zentralen Flur/Diele begehbar. Zur Wohnung gehört ein Abstellraum im Kellergeschoss. Es besteht gute bis sehr gute Besonnung (Geschosslage, Orientierung), gute Belichtung (Geschosslage, Fenstergröße, Raumtiefe) sowie gute natürliche Belüftung und Entlüftung (3-seitige Ausrichtung). Fenster: 1- bis 2-flügelige, isolierverglaste Kunststoffenster und Kunststoffenstertür Heizung: Laut Bauakte: Gastherme je Wohnung Tatsächlich vorhanden: eine Gastherme für EG und 1. OG Annahme: Rippenradiatoren bzw. Flächenradiatoren Warmwasserversorgung: zentral Weitere Eigenschaften nicht bekannt
Zustand des Sondereigentums:	Das Sondereigentum konnte zum Ortstermin nicht von innen besichtigt werden. Es wird davon ausgegangen, dass sich die Wohnung in baujahresadäquatem, teilweise modernisiertem Zustand mit punktuellen Bauschäden sowie mittelfristigem Renovierungsbedarf befindet.
Hausgeld:	Nicht bekannt
Nutzung des Sondereigentums:	Vermietet
Wohnfläche:	Ca. 117,03 m² laut Teilungserklärung
Werte:	Wertermittlungsstichtag 28.02.2023 (Ortsbesichtigung, kein Zutritt zur Wohnung) Siehe unten stehende Tabelle

Bewertungsgegenstand	Grundbuch von Frankfurt Bezirk 32, Blatt	Netto-anfangsrendite [%]	Ertragsfaktor	Besondere objekt-spezifische Grundstücksmerkmale	Maßgeblicher Verfahrens-wert	Zu-/Abschlag zur Rundung	Verkehrswert
Sondereigentum Wohnung Nr. W2	17997	2,2	36,5	-20%	580.000,00 €	0,00 €	580.000,00 €

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



West- und Südfassade



Nord- und Westfassade