



EXPOSEE 841 K 8/24	Bürogebäude, Einfamilienhaus
Bewertungsgegenstand:	Gebäude- und Freifläche, bebaut mit einem Bürogebäude und einem Einfamilienhaus
Lage:	60437 Frankfurt am Main, Tempelgasse 9 + Reginastraße 1 a
Bundesland:	Hessen
Ort:	Frankfurt am Main
Zentrumsfunktion:	Oberzentrum
Überörtliche Anbindung / Entfernungen:	Rd. 150 km (Luftlinie) nördlich von Stuttgart Rd. 150 km (Luftlinie) südöstlich von Köln Rd. 35 km (Luftlinie) nordöstlich von der Landeshauptstadt Wiesbaden
Innerörtliche Lage:	Stadtteil „Harheim“ In einer Entfernung von rd. 18 km (Luftlinie) nordöstlich des Frankfurter Flughafens In einer Entfernung von rd. 8 km (Luftlinie) nördlich der Frankfurter Innenstadt Im historischen Ortskern von Harheim In einer Entfernung von rd. 320 m (Luftlinie) nordwestlich der Nidda In einer Entfernung von rd. 130 m (Luftlinie) südwestlich des Eschbachs Straßenecklage Tempelgasse / Reginastraße
Lageklassifikation:	Mittlere Wohnlage (Geoportal Frankfurt a. M. 2024) Dezentrale, einfache Büro-Lage
Grundstücks- bezeichnung / Größe:	Gemeinde Frankfurt am Main, Gemarkung Harheim, Flur 1, Flurstück 93/1; 417 m²
Planungsrecht:	Gemäß der Internet-Auskunft des Stadtplanungsamts Frankfurt am Main befindet sich das Bewertungsgrundstück nicht im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplans. Das Grundstück besitzt folgende Eigenschaften: Art der baulichen Nutzung: gemischte Nutzung (Büronutzung, Wohnnutzung) Maß der baulichen Nutzung: Laut Bauakte 2000: Grundflächenzahl (GRZ) = 0,77; Geschossflächenzahl (GFZ) = 0,975, Geschosszahl (Z) = II WGfZ = (270,44 qm + 220,41 qm) / 417 qm = rd. <u>1,2</u> Erhaltungssatzung E21 im Verfahren Stellplatzsatzung Freiraumsatzung Vorgartensatzung
Baulasten:	Keine Eintragungen
Denkmalschutz:	Keine Eintragungen
Altflächenkataster:	Keine Eintragungen
Grundstücks- bebauung:	Das Grundstück ist mit einem Bürogebäude und einem Einfamilienhaus bebaut. Im Erdgeschoss des Wohngebäudes befinden sich zwei Besprechungsräume, die dem Bürogebäude zugeordnet sind und vom Einfamilienhaus nicht begehbar sind.
Baujahr:	Bürogebäude 2000 Einfamilienhaus überwiegend 1955
Garagen / Stellplätze:	Laut Bauakte sind 5 Stellplätze auf dem Grundstück genehmigt.
Baubeschreibung / Zustand:	Bürogebäude 2-geschossiges Gebäude Satteldach mit dunkelroter Dachziegeldeckung, Fassade mit hellgrün gestrichenem Strukturputz auf Wärmedämmung; hofseitig im Obergeschoss Fassadenplattenbekleidung, weiße Holzfenster mit Isolierverglasung Einfamilienhaus 2-geschossiges Gebäude

FRANZISKA ROST-WOLF

Dipl.-Ing. Architektin

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



	Satteldach mit rotbrauner Dachziegeldeckung, Fassade mit beigefarben gestrichenem Glattputz, Sockel in beigefarben gestrichenem Glattputz, weiße Holzfenster mit Isolierverglasung	
Modernisierungen:	Bürogebäude nicht bekannt Einfamilienhaus 2000: Einbau isolierverglaster Fenster • älteren Datums, ca. 1970er Jahre: Erneuerung des Bads und WCs	
Endenergiebedarfs-Kennwert:	Kein Energieausweis vorliegend	
Vermietungssituation:	Nicht bekannt	
Bruttogrundfläche: (DIN 277, a + b)	Einfamilienhaus	ca. 404 m ² (BGF)
	Bürogebäude	ca. 368 m ² (BGF)
Wohnfläche:	Einfamilienhaus	ca. 133 m ² (WF)
Nutzfläche:	Bürogebäude	ca. 189 m ² (NF-Büro)
	Einfamilienhaus:	ca. 35 m ² (NF-Besprechung)
Wohn-/Nutzfläche:	Gesamt	ca. 357,00 m² (WF/NF)
Werte: (vorbehaltlich einer Innenbesichtigung)	Zum Wertermittlungsstichtag 18.07.2024 (Ortsbesichtigung, kein Zutritt) Siehe nachfolgende Tabelle	

Grundbuch von Harheim Blatt	Lfd. Nr.	Größe [m ²]	Bodenwert	Markt-angepasster vorläufiger Ertragswert	Besondere objekt-spezifische Grundstücks-merkmale	Ertragswert	Zu- / Abschlag zur Rundung	Verkehrswert
3219	1	417	522.000 €	1.043.308 €	-45.367 €	998.000 €	2.000 €	<u>1.000.000 €</u>

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



Straßenansicht Tempelgasse / Ecke Reginastraße



Straßenansicht Reginastraße