



EXPOSEE 841 K 15/24	Zweifamilienhaus
Bewertungsgegenstand:	Hof- und Gebäudefläche, bebaut mit einem Zweifamilienhaus und einer Doppelgarage
Lage:	An der Bleiche 13, 60437 Frankfurt am Main
Bundesland:	Hessen
Ort:	Frankfurt am Main
Zentrumsfunktion:	Oberzentrum
Überörtliche Anbindung / Entfernungen:	Rd. 425 km (Luftlinie) südwestlich von Berlin Rd. 400 km (Luftlinie) südlich von Hamburg Rd. 315 km (Luftlinie) östlich von Brüssel Rd. 300 km (Luftlinie) nordwestlich von München Rd. 35 km (Luftlinie) östlich von der Landeshauptstadt Wiesbaden
Innerörtliche Lage:	Stadtteil Nieder-Erlenbach Rd. 19,0 km (Luftlinie) nordöstlich vom Frankfurter Flughafen Rd. 11,0 km (Luftlinie) nordöstlich vom Frankfurter Hauptbahnhof Rd. 10,0 km (Luftlinie) nordöstlich vom Stadtzentrum Frankfurt am Main Rd. 0,4 km (Luftlinie) nördlich von der Landstraße L3008 Rd. 0,15 km (Luftlinie) östlich vom Erlenbach Straßenlage „An der Bleiche“
Lageklassifikation:	Gehobene Wohnlage laut Geoportal Frankfurt 2024
Grundstücks- bezeichnung / Größe:	Frankfurt am Main Gemarkung Nieder-Erlenbach, Flur 4, Flurstück 150; 709 m²
Planungsrecht:	Gemäß der Internet-Auskunft der Stadt Frankfurt am Main befindet sich das Bewertungsgrundstück nicht im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplans. Das Bewertungsgrundstück besitzt die folgenden Eigenschaften : Art der baulichen Nutzung: Wohnnutzung Maß der baulichen Nutzung: Vorhandene Grundflächenzahl hier: GRZ I = 0,2 Vorhandene Geschossflächenzahl hier: GFZ = 0,3 Vorhandene Vollgeschosse hier: 2- geschossig Vorhandene Bauweise hier: Teiloffene Bauweise Gemäß der Internet-Auskunft des Stadtplanungsamts Frankfurt befindet sich das Bewertungsgrundstück im Geltungsbereich der nachfolgenden städtebaulichen Satzungen und Gebiete: Stellplatzsatzung 2020 Freiraumsatzung FR001 Vorgartensatzung VG002
Baulasten:	Keine Eintragungen
Denkmalschutz:	Keine Eintragungen
Altflächenkataster:	Keine Eintragungen
Grundstücks- bebauung:	Freistehendes, 2-geschossiges Wohngebäude (Zweifamilienhaus) mit einem überwiegend ausgebauten Dachgeschoss und einem Kellergeschoss 1-geschossige, grenzseitige Doppel-Garage (2 PKW-Stellplätze)
Baujahr:	1965 (Rohbaufertigstellung)
Garagen / Stellplätze:	Auf dem Bewertungsgrundstück befinden sich zwei KFZ- Stellplätze (Doppelgarage).
Baubeschreibung / Zustand:	Baubeschreibung Wohnhaus Dach: Satteldach, Sparren und Dachüberstände weiß gestrichen,

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



	<p>dunkelbraune Dachsteindeckung, massiver Kamin mit Klinkerriemchenbekleidung, Vordach über Hauseingang mit Dachsteindeckung Fassade: Rauputz mit Anstrich, Leibungen und Stürze farblich abgesetzt Sockel: Klinkerriemchen Tür: 1-flügelige Hauseingangstür in Holzbauweise, dunkelbraun, Werksteineinfassung der Leibung Fenster: 1- und 2-flügelige Kunststoffenster, mit Kunststoffrollläden Balkon: massive Kragplatte, Metallgeländer mit Holzfüllung Fassade: Verfärbungen und Verschmutzungen in Teilen der Außenwände Balkon: Belag bemost Dach: defekte Dachentwässerung Haustechnik: nicht bekannt Innenräume: nicht bekannt Sonstiges: Rollläden teilweise beschädigt Der Zustand im Inneren ist nicht bekannt. Soweit von außen ersichtlich, ist das Gebäude nicht wesentlich, nur im Rahmen der Instandhaltung, modernisiert. Es befindet sich in baujahresadäquatem und unterdurchschnittlich gepflegtem Gesamtzustand.</p> <p>Baubeschreibung Garage Dach: Flachdach mit Bitumendeckung Fassade: Rauputz mit weißem Anstrich und Sockel mit Klinkerriemchen Tor: Zwei Schwingtore in Holz Dach: Zustand nicht ersichtlich Fassade: Verfärbungen und Verschmutzungen im Wandbereichen; Haarrisse Innenraum: nicht ersichtlich So weit von außen ersichtlich, befindet sich das Gebäude in einem baujahresadäquaten, unterdurchschnittlichen Gesamtzustand.</p>
--	--

Modernisierungen:	<p>Wohnhaus Ca. 1990er Jahre: Kunststoffenster mit Isolierverglasung Modernisierungen von außen nicht ersichtlich Garage Nicht ersichtlich</p>
-------------------	--

Endenergieverbrauchs-Kennwert:	Kein Energieausweis vorliegend
--------------------------------	--------------------------------

Vermietungssituation:	Nicht bekannt
-----------------------	---------------

Bruttogrundfläche: (laut Bauakte)	Ca. 460 m ² (BGF) Wohnhaus Ca. 39 m ² (BGF) Garage
--------------------------------------	---

Wohnfläche: (laut Bauakte)	Ca. 213 m ² (WF)
-------------------------------	-----------------------------

Werte (vorbehaltlich einer Innenbesichtigung)	Zum Wertermittlungsstichtag 25.02.2025 (Ortsbesichtigung, kein Zutritt) Siehe nachfolgende Tabelle
---	---

Grundbuch von Erlenbach Blatt	Lfd. Nr.	Größe [m ²]	Bodenwert	Markt-angepasster vorläufiger Sachwert	Besondere objekt-spezifische Grundstücks-merkmale	Sachwert	Zu- / Abschlag zur Rundung	Verkehrswert
1942	1	709	723.000 €	921.769 €	47.101 €	875.000 €	0 €	<u>875.000 €</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.
----------	--

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



Westfassade, Vorgarten, Blick von der Straße Richtung
Osten



Ostfassade, Blick vom Garten Richtung Westen