

Exposee

841 K 21/24

Objekt:	Grundstück, bebaut mit einem Wohn- und Geschäftshaus
Lage:	Alt Schwanheim 7, 9, Zehntgasse 14, 60529 Frankfurt am Main
Grundstücksbezeichnung:	Flur: 1 Flurstück: 162/4
Grundstücksgröße:	364 m ²
Baujahr:	ca. 1895, 1956
Derzeitige Nutzung:	eigengenutzt, vermietet
Garagen/Stellplätze:	1 Garagenstellplatz vorhanden
Fläche:	rd. 155 m ² Nutzfläche KG, hiervon 46 m ² für Gewerbe; rd. 528 m ² Nutz-/Wohnfläche EG-2.OG WGH insg.; rd. 63 m ² Nutz-/Wohnfläche EG-1.OG Wirtschaftsgebäude
Aufteilung/Einheiten/Zimmer:	KG: 2 Kellerräume, Heizung, Sanitäranlagen (D+H); WC-Anlage (D+H+Personal) und Abstellraum für Gewerbe EG; EG: Gastraum, Theke, Pizzaofen, Küche, Diele, Küche, Abstellr.; 1. OG: 3-Zimmer-Wohnung mit Küche, Bad, Flur; weitere Whg; 3-Zimmer-Wohnung mit Küche, Bad, Flur, AR, Terrasse; Dachbod. 2. OG: 3-Zimmer-Wohnung mit Küche, Bad, Flur; weitere Whg; 2-Zimmer-Wohnung mit Küche, Bad, Flur, Terrasse; DG: Dachboden
Ertragswert:	1.250.000 €
Sachwert:	1.250.000 €
Verkehrswert:	1.250.000 €
Wertermittlungstichtag:	30.01.2025

Baubeschreibung:

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebautes Grundstück in zentraler Stadtteillage von Frankfurt am Main - Schwanheim. Das einseitig angebaute, unterkellerte dreigeschossige Gebäude mit nicht ausgebautem Dachgeschoss wurde ursprünglich ca. 1895 erstellt und 1956 wesentlich umgebaut. Gemäß Plänen ist eine Zentralheizung vorhanden. Im Erdgeschoss befindet sich ein Café. Eine Allgemeinbeurteilung ist wegen der fehlenden Innenbeurteilung nicht möglich. Es wird von einem baujahresentsprechend normal unterhaltenen Gebäude mit üblichen Modernisierungsmaßnahmen und einer durchschnittlichen Ausstattung ausgegangen. Es befindet sich ein weiteres, zweigeschossiges Gebäude auf dem Grundstück (ehemaliges Wirtschaftsgebäude).

Straßenansicht von Alt-Schwanheim

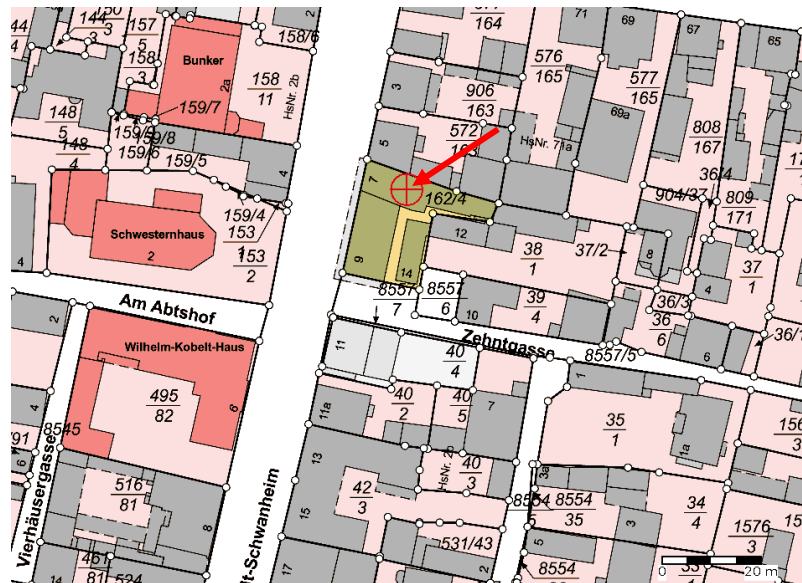


Seitenansicht von der Zehntgasse



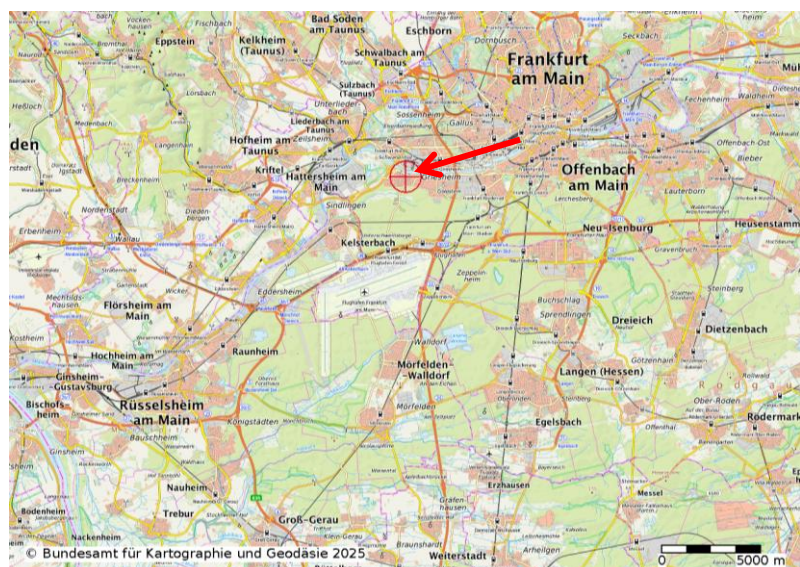
Liegenschaftsplan

Quelle:
ALK, Hessisches Landesamt für
Bodenmanagement und Geoin-
formation, Wiesbaden



Stadtplan

Quelle:
Bundesamt für Kartographie und
Geodäsie 2025



Es wird ausdrücklich darauf hin-
gewiesen, dass hinsichtlich der
Angaben keine Gewähr für Rich-
tigkeit und Vollständigkeit über-
nommen wird.