



EXPOSEE 841 K 10/23	Wohn- und Geschäftshaus
Bewertungsgegenstand:	Hofraum, unbebaut Hof- und Gebäudefläche, bebaut mit einem Wohn- und Geschäftshaus
Lage:	Ludolfusstraße 3, 60486 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:	Stadtteil Bockenheim Rd. 9,5 km (Luftlinie) nordöstlich vom Frankfurter Flughafen Rd. 3,0 km (Luftlinie) nördlich vom Main Rd. 2,5 km (Luftlinie) nordwestlich vom Stadtzentrum Rd. 2,3 km (Luftlinie) östlich vom Brentano-Park Rd. 2,2 km (Luftlinie) nördlich vom Frankfurter Hauptbahnhof Rd. 1,2 km (Luftlinie) westlich von der Goethe-Universität Frankfurt am Main Rd. 500 m (Luftlinie) westlich vom Grüneburgpark Rd. 200 m (Luftlinie) westlich vom Palmengarten Straßenlage Ludolfusstraße
Lageklassifikation:	Sehr gute Wohnlage laut Bodenrichtwertkarte Frankfurt 2022 Sehr gute Wohnlage laut Wohnlagenkarte des Mietspiegels Frankfurt 2022 Zentrale Wohnlage laut Wohnlagenkarte des Mietspiegels Frankfurt 2022 Büro: City-Randlage
Grundstücks- bezeichnung / Größe:	Gemeinde Frankfurt am Main, Gemarkung Bockenheim, (Bezirk 34), Flur 10, Flurstück 993/42; 5 m² Gemeinde Frankfurt am Main, Gemarkung Bockenheim, (Bezirk 34), Flur 10, Flurstück 1225/42; 297 m²
Planungsrecht:	Bebauungsplan NW 22d Nr 1 rechtsverbindlich vom 05.11.1966 (Bau NVO: 1962) Art der baulichen Nutzung: WR (Reines Wohngebiet) (vorh. Nutzungsart: Wohn- und Geschäftshaus) Maß der baulichen Nutzung: Grundflächenzahl (GRZ): 0,4 (vorh. Grundstücksausnutzung hier 0,4) Geschossflächenzahl (GFZ): k. A (vorh. Grundstücksausnutzung hier 2,0) Zahl der Vollgeschosse: II (vorh. Geschossigkeit hier: 4-geschossig) Bauweise: k. A (vorh. Bauweise hier: teiloffene Bauweise) Stellplatzsatzung S002: Stellplatz einschränkung: Zone III, Herstellungspflicht wird beschränkt auf 30%
Baulasten:	Keine Eintragungen
Denkmalschutz:	Keine Eintragungen
Altflächenkataster:	Altstandort (ehemalige Gewerbeanmeldungen)
Grundstücks- bebauung:	1-seitig angebautes, 4-geschossiges Wohn- und Geschäftshaus mit ausgebautem Dachgeschoss und mit Unterkellerung
Baujahr:	Ca. 1952
Garagen / Stellplätze:	Auf dem Bewertungsgrundstück sind keine PKW-Stellplätze vorhanden. Der Hof ist mit PKW nicht anfahrbar. Fahrradabstellplätze im Hof sind vorhanden.
Baubeschreibung / Zustand:	Dach: Walmdach mit Gauben, Schiefer-Schindeldeckung Fassade: Strukturputz, hellgrauer Anstrich Sockel: Glattputz, hellgrauer Anstrich



	<p>Fensterleibungen: Faschen in Glattputz, hellgrauer Anstrich Loggien: im 2. und 3. Obergeschoss, massive Brüstungen Loggien-Verglasung (Wintergärten): im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss Fenster: 1- bis mehrflügelige weiße Kunststofffenster; Dachflächenfenster Eingangsbereich: Vordach, Eingangspodest, 1-flügelige Hauseingangstür Ca. 2014: Modernisierung des Innenausbau (1. OG) Ca. 2014: Teilweiser Einbau isolierverglaster Fenster (1.OG) Zeitpunkt nicht bekannt: Modernisierung des Innenausbau (2. OG) Ca. 2004: Ausbau des Dachgeschosses Ca. 2002: Erneuerung des Heizkessels Ca. 1986er Jahre: Einbau isolierverglaster Fenster Weitere Modernisierungen nicht bekannt Keller: Feuchtigkeit im Boden, Außenwand teilweise feucht, teilweise abplatzende Putze und Farben Sockel: punktuell Putzabplatzungen und Verfärbungen Fassade: punktuell flächige Putzabplatzung an der Hoffassade im Bereich Brüstung / Loggia Loggien: Rissbildung und Abplatzung im Außenputz der Wand Dach: Dachdeckung mittelfristig modernisierungsbedürftig, punktuell Dachziegel fehlend und lose; Dachflächen bzw. Decke über dem obersten Aufenthaltsraum nicht gedämmt Haustechnik: Leitungsdämmung in unbeheizten Räumen überaltert; stillgelegter Öltank vorhanden Mieteinheit EG: nicht besichtigt (kein Zutritt) Mieteinheit 1. OG: 2014 überwiegend modernisierter Zustand, im Wintergarten punktuell eine Fliese lose, Parkettboden mit Abnutzungsspuren Mieteinheit 2. OG: teilmodernisierter Zustand, Parkettboden mit Abnutzungsspuren Mieteinheit 3. OG: nicht besichtigt (kein Zutritt) Mieteinheit DG: nicht besichtigt (kein Zutritt), nach Angaben des Eigentümers Wasserschaden infolge des undichten Dachs Sonstiges: --- Soweit ersichtlich, befindet sich das Gebäude in baujahresadäquatem, teilweise modernisiertem, durchschnittlich gepflegtem Gesamtzustand mit Instandsetzungsbedarf in Teilbereichen. Der Zustand im Inneren ist nur teilweise bekannt.</p>
Modernisierungsgrad: (Punktrastermethode ImmoWertV)	Mittel (7/20 Pkt.)
Endenergieverbrauchs- Kennwert:	156,4 kWh / (m ² * a) (laut Energieausweis)
Vermietungszustand:	EG+1.OG vermietet 2.OG unvermietet 3.OG+DG vermietet
Bruttogrundfläche:	Ca. 708,00 m ²
Wohn-/Nutzfläche:	Ca. 367,80 m ²
Anzahl der Einheiten:	1 Kanzlei im Erdgeschoss 1 Praxis im 1.Obergeschoss 3 Wohnungen (2. OG, 3.OG und DG)
Marktüblich erzielbare Miete p. a.:	60.172,80 €
Werte:	Zum Wertermittlungsstichtag 20.09.2023 (Ortsbesichtigung) Siehe nachfolgende Tabelle

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



Grundbuch von Bockenheim Blatt	Lfd. Nr.	Größe [m ²]	Bodenwert	Markt-angepasster vorläufiger Verfahrenswert	Verfahrenswert	Nettoanfangsrendite [%]	Ertragsfaktor	Zu- / Abschlag zur Rundung	Verkehrswert
5191	2	5	2.080 €	2.174 €	1.700 €			300 €	<u>2.000 €</u>
5191	3	297	1.370.000 €	1.770.816 €	1.610.000 €	2,9	26,8	-10.000 €	<u>1.600.000 €</u>
Summe									<u>1.602.000 €</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



Hofansicht