

Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse

Aktenzeichen: 842 K 2/25

Unser Zeichen: GZ 121/25

PLZ: 65760 Ort: Eschborn
Straße: Ludwig-Erhard-Straße 3

Gemarkung: Eschborn
Flur: 2
Flurstück: 85/6
Größe: 6.159 m²



Kurzbeschreibung: Bürogebäude mit Tiefgarage

befindet sich am südlichen Randbereich von Eschborn, innerhalb des Gewerbegebietes West, im hessischen Main-Taunus-Kreis, Grundstück ist bebaut mit einem lang gestreckten, mehrgeschossigen Bürogebäude, unterteilt in zwei Gebäudeteile sowie eine zweigeschossige Tiefgarage

Baujahr ca. 2001, Teilsanierung ca. 2018, Stahlbetonbauweise, zwei Tiefgaragenebenen, sechsgeschossig, darüber liegendes Technikgeschoss, Vorbau zweigeschossig

Raumaufteilung:

3. UG: nur geringfügig unterkellert, Sprinkleranlagenraum, Lagerraum
1./2. UG: je Geschoss Neben- und Technikräume, ca. 239 Stellplätze
gesamt
EG: zentraler Empfangsbereich, zwei Büroeinheiten, Werkstatt/Lager, Nebenräume
1. – 5. OG: diverse Büroeinheiten mit Flurbereichen, WC-Anlagen, 1. OG zusätzlich Kantine, Nebenräumen, Konferenz- und Serverräumen
6. OG: Technikgeschoss mit einer Vielzahl von Klimageräten
Gesamtfläche: 17.955,10 m² Nutzfläche nach gif (MFG)
ca. 239 Tiefgaragenstellplätze
ca. 20 Außenstellplätze

Zustand: überwiegend gut

Bewertungsstichtag: 23.04.2025

Verkehrswert: 33.950.000,00 €
Inventar: 18.710,00 €

- a) Das Objekt ist aktuell an vier Hauptmieter vermietet (separates Schreiben).
- b) Das Inventar wurde in der Anlage zum Gutachten bewertet.
- c) Verdacht auf Hausschwammbefall besteht nicht.
- d) Baulasten bestehen lt. schriftlicher Auskunft des Landkreises Main-Taunus nicht.
- e) Altlastenverdachtsflächen sind nicht bekannt. Es wird von einer Altlastenfreiheit ausgegangen.
- f) Das Gebäude steht nicht unter Denkmalschutz.
- g) Ein Grenzüberbau ist nicht ersichtlich.
- h) Es befinden sich auf dem Grundstück vermutlich keine Anpflanzungen, die Dritten gehören. Die Trafostation ist offensichtlich Fremdeigentum.
- i) Anschrift und Hausnummer lauten: 65760 Eschborn
Ludwig-Erhard-Straße 3
- j) Es handelt sich um ein Flurstück.
- k) Es ist nicht bekannt, ob ein aktueller Energieausweis besteht.