

Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse

Aktenzeichen: 842 K 4/24

Unser Zeichen: GZ 111/24

PLZ: 60487 Ort: Frankfurt am Main
Straße: Leipziger Straße 4

Gemarkung: Bockenheim
Flur: 11
Flurstücke: 309/3, 462/2, 2/7
Größe: 634 m² gesamt



Kurzbeschreibung: Wohn- und Geschäftshaus mit Hintergebäuden

befindet sich im zentralen Frankfurter Stadtteil Bockenheim, unmittelbar an der Einkaufsstraße Leipziger Straße gelegen, Grundstück ist bebaut mit einem straßenseitigen Wohn- und Geschäftshaus mit Durchfahrt zum Hofbereich und Hinterhaus

Vorderhaus: Baujahr ca. 1959, Teilsanierungen in den 80er und 90er Jahren, grundlegende Sanierung Erdgeschoss ca. 2010, Mauerwerksbau, voll unterkellert, vier- bzw. fünfgeschossig, ausgebautes Dachgeschoss

Raumaufteilung:

KG/EG: eine Apotheke, Nutzfläche ca. 125,00 m²
1./2.OG: je Geschoss eine Praxis, Nutzfläche je ca. 120 m²
3./4. OG: je Geschoss zwei Wohnungen, Wohnflächen ca. 64 m² bis 66 m²
DG: zwei kleine Wohnungen, Wohnflächen je ca. 27,44 m²

Hinterhaus: Wiederaufbau ca. 1950, Teilsanierungen 80er Jahre, tlw. 2009/2010, Obergeschoss seit Brandschaden 2019 nicht nutzbar, Mauerwerksbau, tlw. unterkellert, zweigeschossig, WC-Anbau eingeschossig

Raumaufteilung:

KG/EG: Gaststättennutzung mit Biergarten (Nutzung tlw. nicht baurechtlich genehmigt), Nutzfläche ca. 288,00 m²
OG: nicht nutzbar, Brandschaden aus 2019

diverse Schuppen, Überdachungen, ehemalige Behelfsgarage im Hofbereich

Zustand: Vorderhaus normaler Unterhaltungszustand, tlw. rückständige Instandsetzungen notwendig, Hinterhaus tlw. hoher Sanierungsaufwand

Bewertungsstichtag: 30.04.2024

Verkehrswert (ohne Abt. II): 3.300.000,00 €

- a) Das Objekt ist fast vollständig vermietet (separates Schreiben).
- b) Zubehör ist nicht vorhanden.
- c) Verdacht auf Hausschwammbefall besteht nicht.
- d) Baulasten bestehen lt. schriftlicher Auskunft der Stadtverwaltung Frankfurt am Main vom 14.06.2024 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 und Baulichkeiten, die Dritten gehören.
- i) Anschrift und Hausnummer lauten: 60487 Frankfurt am Main
Leipziger Straße 4
- j) Die Flurstücke bilden eine wirtschaftliche Einheit.
- k) Es liegt ein verfristeter Energieausweis vor (Anlage Gutachten).