

Exposee

842 K 10/24

Objekt:	Grundstücke, bebaut mit 2 Wohnhäusern und Nebengebäude
Lage:	Ankergasse 4 + 6, Burglehen 2, 60386 Frankfurt (Fechenheim)
Grundstücksbezeichnung:	Flur: 14 Flurstücke: 143 + 742/144
Grundstücksgröße:	insg. 407 m ²
Baujahr:	vermutlich vor 1850
Derzeitige Nutzung:	tlw. vermietet, tlw. unbewohnt
Garagen/Stellplätze:	nicht vorhanden
Fläche:	ca. 153 m ² Wohnfläche (Ankergasse 4) + 129 m ² nicht ausgebaute Flächen (Ankergasse 6) + ca. 26 m ² Nutzfläche EG (Burglehen 2)
Aufteilung/Einheiten/Zimmer:	Ankergasse 4: KG: Kellerabstellräume, Du-WC, Heizungsraum; EG: 2 Einzimmerwohnungen mit Du-Bad; 1.OG: 2 Einzimmerwohnungen mit Du-Bad; 2.OG/DG: 1 Einzimmerwohnung mit Du-Bad; Speicher; Ankergasse 6: entkernt; Burglehen 2: 2 Räume, genutzt als Lager
Ertragswert:	583.000 € + 130.000 €
Sachwert:	584.000 € + 130.000 €
Verkehrswert:	583.000 € + 130.000 € = 713.000 €
Wertermittlungstichtag:	16.05.2024

Baubeschreibung:

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um zwei nebeneinanderliegende Grundstücke im alten Stadtteilkern von Frankfurt am Main – Fechenheim, bebaut mit 2 Wohnhäusern und einem Nebengebäude.

Das, unterkellerte zwei- bis dreigeschossige Wohnhaus Ankergasse 4 wurde vermutlich vor ca. 1850 in Massivbauweise erstellt und ca. 2020 insgesamt modernisiert, tlw. in Eigenleistung. Der bauliche Zustand ist nicht ganz zufriedenstellend. Das Gebäude verfügt über eine neue Gaszentralheizung. Die besichtigten Wohnungen haben einen überwiegend mittleren Ausstattungsstandard. Es bestehen Klein- und Ausführungsmängel, sowie Fertigstellungsbedarf (insb. Fassade, Dach).

Bei dem Gebäude Ankergasse 6 handelt es sich um ein zweigeschossiges, ehemaliges Wohnhaus mit Anbau, das zum Ortstermin weitestgehend entkernt ist. Zur weiteren Nutzung ist eine Gesamtsanierung erforderlich, ggf. ist eine statische Ertüchtigung erforderlich.

Das Gebäude Burglehen 2 ist ein Nebengebäude (Lager) in einfachem Zustand. Das Gebäude war nicht zugänglich.

Gesamtansicht

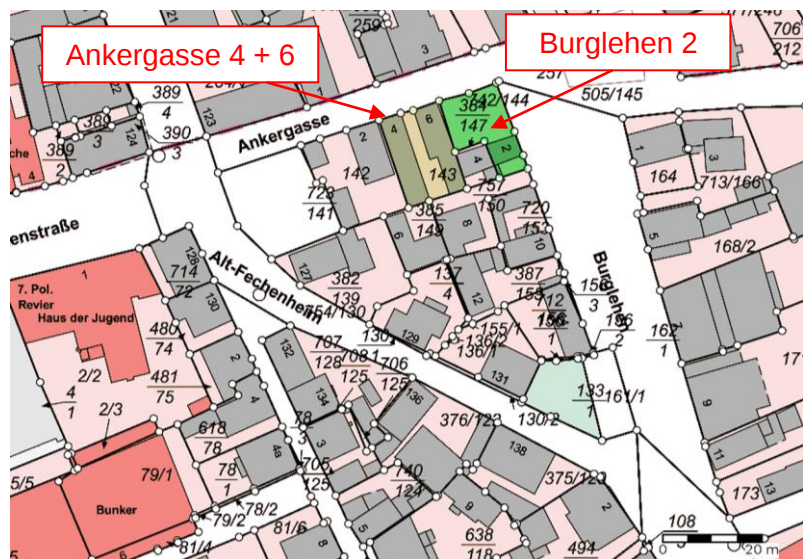


Straßenansicht Ankergasse 6 + 4



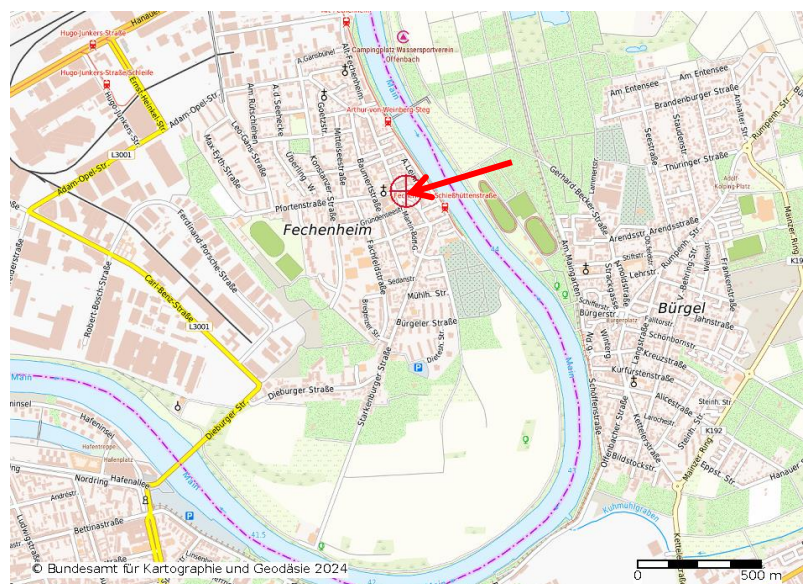
Liegenschaftsplan

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



Stadtplan

Quelle:
Bundesamt für Kartographie und
Geodäsie 2024



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