

Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse

Aktenzeichen: 842 K 22/23

Unser Zeichen: GZ 161/23

PLZ: 60325 Ort: Frankfurt am Main
Straße: Westendstraße 97

Gemarkung: 1
Flur: 238
Flurstück: 205/31
Größe: 264 m²



Kurzbeschreibung: Kleines Mehrfamilienhaus

befindet sich im Frankfurter Stadtteil Westend-Süd, in mittelbarer Nähe des Messegeländes, Grundstück ist bebaut mit einer Doppelhaushälfte mit vier Wohneinheiten sowie einem seitlich zurück gesetzten Garagenanbau

Wohnhaus: Baujahr ursprünglich vermutlich Ende 19. Jh./Anfang des 20. Jh., kompletter Neuaufbau Anfang der 60er Jahre des 20. Jh., Mauerwerksbau, voll unterkellert, dreigeschossig, ausgebautes Dachgeschoss, nicht ausgebaute Spitzboden

Raumaufteilung:

KG: Vorratsräume, Heizungsraum, zwei Archivräume straßenseitig (offensichtlich zuletzt als Büroräume genutzt), Waschküche, WC

EG: eine Wohnung mit Diele, Bad, WC, Abstellraum, Küche, drei Zimmer, rückwärtiger kleiner Austritt

1./2.OG: je eine Wohnung mit Diele, drei Zimmer, Küche, Bad, ein bzw. zwei Balkons, WC, Abstellraum, ein kleiner rückwärtiger Austritt

DG: Flur, Abstellraum, vier Zimmer (davon zwei Räume nur als Bodenräume genehmigt), innen liegende Küche, Tageslichtbad

Wohnfläche: ca. 412,00 m² gesamt (von ca. 76,70 m² bis 101,00 m² pro Einheit)

Zustand: befriedigend bis gut, diverse Ersatzinvestitionen notwendig

Bewertungstichtag: 17.10.2023

Verkehrswert: 2.373.000,00 €

Zubehör Einbauküche: 2.000,00 €

- a) Die zwei Wohnungen im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss sind vermietet. Die Wohnungen im 2.Obergeschoss und Dachgeschoss stehen leer.
- b) Das Zubehör wurde im Gutachten bewertet.
- c) Verdacht auf Hausschwammbefall besteht nicht.
- d) Baulasten bestehen lt. schriftlicher Auskunft der Stadtverwaltung Frankfurt am Main vom 02.10.2023 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: 60325 Frankfurt am Main
Westendstraße 97
- j) Es handelt sich um ein Flurstück.
- k) Es ist nicht bekannt, ob für das Gebäude ein Energieausweis existiert.