



EXPOSEE 842 K 27/21	Wohn- und Geschäftshaus
Bewertungsgegenstand:	Gebäude- und Freifläche, bebaut mit einem Wohn- und Geschäftshaus
Lage:	Friesengasse 3, 60487 Frankfurt am Main
Bundesland:	Hessen
Ort:	Frankfurt am Main
Zentrumsfunktion:	Oberzentrum
Überörtliche Anbindung / Entfernungen:	Rd. 150 km (Luftlinie) nördlich von Stuttgart Rd. 150 km (Luftlinie) südöstlich von Köln Rd. 35 km (Luftlinie) nordöstlich von der Landeshauptstadt Wiesbaden
Innerörtliche Lage:	Stadtteil Bockenheim Rd. 8,5 km (Luftlinie) nordöstlich vom Frankfurter Flughafen Rd. 3,3 km (Luftlinie) nordwestlich von der Frankfurter Innenstadt Rd. 3,3 km (Luftlinie) östlich der Autobahn A 5 Rd. 1,5 km (Luftlinie) östlich vom Brentanopark Rd. 1,0 km (Luftlinie) südlich von der Autobahn A 66 Rd. 900 m westlich vom Palmengarten Rd. 1,3 km (Luftlinie) westlich vom Grüneburgpark Straßenlage Friesengasse
Lageklassifikation:	Einfache Lage (Zone 4540) laut Bodenrichtwertkarte Frankfurt 2024 Mittlere und zentrale Wohnlage laut Wohnlagenkarte des Mietspiegels Frankfurt 2024
Grundstücks- bezeichnung / Größe:	Frankfurt Bezirk Bockenheim, Gemarkung 34, Flur 2, Flurstück 112/1; 397 m²
Planungsrecht:	Gemäß der Internet-Auskunft des Stadtplanungsamts Frankfurt befindet sich das Bewertungsgrundstück im Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplans (Fluchtlinienplan) F 1719 vom 18.02.1957 (BauNVO 1990): Titel: Ohne Titel Status: rechtsverbindlich Ortsbezirk: 2 Stadtteil: Bockenheim Das Grundstück besitzt folgende Eigenschaften: Art der baulichen Nutzung: Gemischte Baufläche (Wohn- und Geschäftshaus) Maß der baulichen Nutzung: k. A Baugrenze: k. A Grundflächenzahl (GRZ): GRZ hier vorhanden: 0,4 Geschossflächenzahl (GFZ): GFZ hier vorhanden: 1,3 Zahl der Vollgeschosse: hier vorhanden: 3-geschossig Bauweise: hier vorhanden: geschlossene Bauweise Gemäß der Internet-Auskunft des Stadtplanungsamts ist das Bewertungsgrundstück im Geltungsbereich folgender Satzungen der Stadt Frankfurt am Main gelegen: Erhaltungssatzung E 47 zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung (gemäß §172 (1) Nr. 2 BauGB): Stellplatzsatzung Freiraumsatzung Vorgartensatzung
Baulasten:	Eintragungen vorhanden
Denkmalschutz:	Keine Eintragungen
Altflächenkataster:	Altstandort (ehemalige Gewerbebetriebe)
Grundstücks- bebauung:	2- seitig angebautes, 3-geschossiges Mehrfamilienhaus mit gewerblicher Nutzung im Erdgeschoss (Wohn- und Geschäftshaus) zuzüglich eines ausgebauten Dachgeschosses und eines Kellergeschosses



Baujahr:	Ca. 1900 (lt. Institut für Stadtgeschichte)
Garagen / Stellplätze:	Auf dem Grundstück befinden sich keine KFZ-Stellplätze. Laut Bauakte sind 4 erforderliche KFZ-Stellplätze nachgewiesen worden. Per Baulast sind zwei Tiefgaragenstellplätze auf dem Nachbargrundstück zugeordnet.
Baubeschreibung / Zustand:	Straßenfassade: massive Außenwände, horizontales Gesims oberhalb des Erdgeschosses, Loggien mit dreieckigem Grundriss mit blau gestrichenem Metallgeländer, eingefasst durch vertikale, hellgrau verputzte Fassadenverzierungen; Erdgeschoss und Sockel mit weißen und blauen Mosaikfliesen, Obergeschosse mit Glattputz mit hellgrauem Anstrich, Fensterbänke und Leibungen in profiliertem Naturstein mit hellgrauem Anstrich Hof- und Gartenfassaden: massive Außenwände, Glattputz mit cremeweißem Anstrich, Fensterbänke und Leibungen in Naturstein, hellgrau gestrichen; teilweise Holzklappläden mit blauem Anstrich; Fluchtbalkon und Außen-Spindeltreppe in Metallbauweise und Gitterrostflächen und -Stufen im 1. OG zum Garten Dach: Satteldächer (Vorder- und Hinterhaus) mit Gauben sowie Pultdach (Seitenbau), graue Faserzementschindeldeckung, Faserzementschindelbekleidung der Gauben Türen: 1-flügelige Hauseingangstür in Metallbauweise, blau, mit Drahtverglasung, drahtverglastes Oberlicht, 1-flügelige Hoftüren in Holzbauweise mit drahtverglasten Feldern und Oberlichtern Fenster: blaue 1- bis mehr flügelige Holzfenster mit blauem Anstrich sowie weiße Kunststofffenster; Metallkonstruktionen in blau mit verglasten Schaufensteröffnungen und verglasten Oberlichtern im Erdgeschoss; Dachflächenfenster in Holz im Dachgeschoss Keller: teilweise einlaufendes Wasser, großflächige Putzabplatzungen und Verfärbungen im Deckenbereich, großflächige Putzabplatzungen in Wandbereichen, Verschmutzung der Oberflächen; Feuchtigkeit in erdberührten Bauteilen Fassade: Verschmutzungen, Putz- und Farbabplatzungen in verschiedenen Bereichen; Putzauswölbungen im Innenhof, Farbanstriche der Holzfenster und -Türen überaltert, defekte Fensterbank (EG, Gartenseite), großflächige Wandputzabplatzungen im Innenhof (KG) Dach: Dachdeckung mit Moosbewuchs; punktuell fehlende Dachziegel, Dachrinne mit einwachsenden Pflanzen; Traufschalung mit Verfärbungen und Farbabplatzungen Haustechnik: keine Rauchwarnmelder im Treppenhaus; Gastherme 1. OG ggf. modernisierungsbedürftig, Elektro-Installation (KG) teilweise nicht zeitgemäß Gewerbeeinheit EG: Farbabplatzungen an den Aufputz-Leitungen in den Sanitärbereichen, Wand- und Bodenfliesen in der Küche punktuell schadhaf Wohnung EG: ausgewölbter PVC-Belag im WC Wohnung 1. OG: umfänglich renovierungsbedürftig, teilweise großflächige Verfärbungen im Wandbereich; teilweise großflächige Putzauswölbungen im Wandbereich des Bads; offenliegende Holzdeckenbalken mit Rissbildung in Längsrichtung Wohnung 2. OG rechts: --- Wohnung 2. OG links: Bodenbeläge mit großflächigen Abnutzungsspuren, Wände verfärbt, renovierungsbedürftig Wohnung DG rechts: teilweise gelöste Wandtapete, Verfärbungen im Wandbereich Wohnung DG links: teilweise großflächige Verfärbungen im Decken- und oberen Wandbereich, teilweise lose Tapete (ehemaliger Wassereintritt vor zwei Jahren nach Angaben des Mieters); Bodenbelag mit Abnutzungsspuren, Türblatt verschmutzt und schadhafte Oberfläche; Sanitärobjekte sowie Fliesen mit starken Verschmutzungen; umfänglich renovierungsbedürftig Treppenhaus: defekte Deckenbekleidung (Wassereintritt), Treppenstufen teilweise defekt, Treppenwange schadhaf, Treppenbelag umfänglich überaltert und defekt, Putz- und Farbabplatzungen an den Innenseiten der Außenwände; Treppenunterseite mit Abplatzungen und Verfärbungen, Bodenfeuchtigkeit im Treppenhaus; Anstriche der Holzbauteile überaltert und schadhaf, Fliesenbelag EG mit Rissbildung Sonstiges: großflächige Wandverfärbungen und Putzabplatzungen im Durchgang vom Innenhof zum Garten Zustand Das Gebäude ist teilweise, insgesamt jedoch nicht wesentlich modernisiert. Soweit ersichtlich, befindet sich das Gebäude in baujahresadäquatem, unterdurchschnittlich gepflegtem Gesamtzustand mit Instandsetzungs- und Renovierungsbedarf.



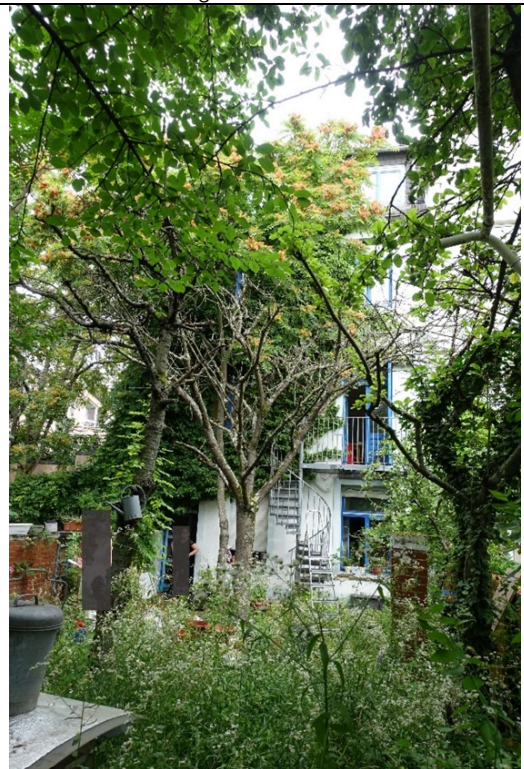
Modernisierungen:	Ca. 2010er Jahre bis 2022: Erneuerung der Gasthermen (bis auf 1. OG und DG rechts) Ca. 2000er/2010er Jahre: Teil-/Erneuerung der Elektro-Installation Ca. 2000er Jahre: Einbau isolierverglaster Kunststofffenster in Teilbereichen Ca. 1984: Einbau isolierverglaster Holzfenster Ca. 1984: Erneuerung der Bäder Ca. 1984: Modernisierung des Innenausbaus Zeitpunkt nicht bekannt (ca. 1980er Jahre): Erneuerung der Dachdeckung
Endenergiebedarfs-Kennwert:	Kein Energieausweis vorliegend
Vermietungssituation:	6 Wohnungen vermietet, 1 Gewerbeinheit vermietet
Bruttogrundfläche:	Ca. 876,00 m² (laut Geoportal)
Wohnfläche:	Ca. 410,68 m² (laut Bauakte)
Gewerbliche Nutzfläche:	Ca. 59,79 m² (laut Bauakte)
Wohn-/Nutzfläche:	Ca. 470,47 m² (laut Bauakte)
Werte:	Zum Wertermittlungsstichtag 10.07.2024 (Ortsbesichtigung) Siehe nachfolgende Tabelle

Grundbuch von Bockenheim Blatt	Lfd. Nr.	Größe [m²]	Bodenwert	Markt-angepasster vorläufiger Ertragswert	Besondere objekt-spezifische Grundstücks-merkmale	Ertragswert	Zu- / Abschlag zur Rundung	Verkehrswert
5511	2	397	969.000 €	1.386.771 €	-700 €	1.390.000 €	10.000 €	<u>1.400.000 €</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



Gartenansicht