



EXPOSEE 845 K 9/23	Einfamilienhaus
Bewertungsgegenstand:	Hof- und Gebäudefläche, bebaut mit einem Einfamilienhaus und einer Garage mit einem KFZ-Einstellplatz
Lage:	Kransberger Weg 20, 60439 Frankfurt am Main
Bundesland:	Hessen
Ort:	Frankfurt am Main
Zentrumsfunktion:	Oberzentrum
Überörtliche Anbindung / Entfernungen:	Ca. 150 km (Luftlinie) nördlich von Stuttgart Ca. 150 km (Luftlinie) südöstlich von Köln Ca. 35 km (Luftlinie) nordöstlich von der Landeshauptstadt Wiesbaden
Innerörtliche Lage:	Stadtteil Praunheim Rd. 13,0 km (Luftlinie) nordöstlich vom Flughafen Frankfurt am Main Rd. 6,0 km (Luftlinie) nordwestlich vom Stadtzentrum Frankfurt am Main Rd. 2,0 Km (Luftlinie) östlich der Autobahn „BAB5“ Rd. 800 m (Luftlinie) nordwestlich der „U-Bahnstation „Römerstadt““ Rd. 600 m (Luftlinie) nördlich der „Nidda“ Rd. 300 m (Luftlinie) westlich vom „Nordwestzentrum“ Straßenlage Kransberger Weg
Lageklassifikation:	Gehobene Wohnlage laut Wohnlagenkarte des Mietspiegels Frankfurt 2022 Gehobene Wohnlage laut Bodenrichtwertkarte Frankfurt a. M. 2022
Grundstücksbezeichnung:	Frankfurt am Main, Gemarkung 42, Flur 6, Flurstück 9/32; 671 m ²
Grundstücksgröße:	671 m²
Planungsrecht:	Bebauungsplan (Rahmenkartenplan) NW 83d Nr 1 vom 17.07.1965 (BauNVO 1962) Für das Grundstück bestehen gemäß Bebauungsplan die folgenden Festsetzungen: Art der baulichen Nutzung: WR (Reines Wohngebiet) Maß der baulichen Nutzung: Grundflächenzahl (GRZ): 0,4 Vorhandene Grundstücksausnutzung: 0,3 Geschossflächenzahl (GFZ): k. A. Vorhandene Grundstücksausnutzung: 0,4 Zahl der Vollgeschosse: II (2-geschossig) Vorhandene Vollgeschosse: 1-geschossig Bauweise: k. A. Vorhandene Bauweise: offen Textteil Baulinie Stellplatzsatzung S002: Zone I (Herstellungspflicht wird beschränkt auf 70 %)
Baulasten:	Keine Eintragungen
Denkmalschutz:	Keine Eintragungen
Altflächenkataster:	Keine Eintragungen
Grundstücksbebauung:	Freistehendes, 1-geschossiges Einfamilienhaus mit Staffelgeschoss und Flachdach sowie Teilunterkellerung Garage mit Flachdach als Grenzbebauung
Baujahr:	Ursprung ca. 1955 (laut Bauakte, Energieausweis) Kernsanierung, Um- und Anbau ca. 2012 (laut Bauakte, Baufertigstellungsanzeige)
Garagen / Stellplätze:	Auf dem Bewertungsgrundstück befindet sich ein KFZ-Garagenstellplatz.



Baubeschreibung / Zustand:	<p>Baubeschreibung Dach: Flachdächer mit Bitumenbahndeckung Fassaden: Wärmedämmverbundsystem, Glattputz, weißer Anstrich, Sockel mit Kunststoffbeschichtung, Anbau - Sockel mit Plattenbekleidung, Attikaabdeckungen und Fensterbänke mittels Granitplatten Fenster: weiße Kunststofffenster- und Fenstertüren, mit innenliegenden Sprossenprofilen, Kunststoffrollläden Türen/ Tore: 1-flügelige Hauseingangstür mit verglasten Feldern und feststehendem verglastem Seitenteil, 1-flügeliges Tor zwischen Garage und Wohnhaus, 1-flügeliges Tor mit festen Seitenelementen zwischen Wohnhaus und der nördlichen Grenze, Garagen-Sektionaltor</p> <p>Zustand Keller: Feuchtigkeit in Boden und Wandbereichen Dach: Dachanschlüsse an aufgehende Bauteile teilweise nicht fachgerecht; Gefälleausbildung der Dachfläche nicht fachgerecht (stehendes Wasser); Attika-Ausbildung nicht fachgerecht Fassade: Risse, Verschmutzungen und punktuell Abplatzungen im Bereich der Putzflächen; Sockelausbildung nicht fachgerecht; Schiebetürfenster zur Terrasse schwergängig; Rollläden teilweise defekt; Toranschluss an der Fassade nicht fertiggestellt; Anschlüsse Fenstertüren an die Terrasse nicht fachgerecht hergestellt; Putz punktuell schadhaft Haustechnik: Leitungsdämmung in unbeheizten Räumen nicht vorhanden Bad: Bodenabdichtung im Obergeschoss defekt (Feuchtigkeitsschäden im Erdgeschoss Innenräume: Treppengeländer im Erdgeschoss nicht fachgerecht befestigt, teilweise lose Tapeten; teilweise Beschädigungen an Zargen und Türblätter; Verfärbungen und Abplatzungen an der Decke im Erdgeschoss infolge eines Wasserschadens im darüber gelegenen Bad; Tür schleifend Treppe: Antritt im Erdgeschoss zu niedrig (Stolperstufe) Terrasse: Werksteinplattenbelag punktuell schadhaft Garage: elektrisches Sektionaltor nicht funktionstüchtig; Putzabplatzungen im Wandbereich Sonstiges: bauordnungsrechtliche Genehmigungssituation in Teilbereichen abweichend von baulicher und Nutzungssituation (z. B. Schwimmbecken im EG jetzt Küche, KG-Bereiche teilweise zu Wohnzwecken ausgebaut)</p> <p>Die Gebäude befinden sich in einem im Jahr 2012 kernsaniertem und erweitertem, insgesamt etwas unterdurchschnittlich gepflegtem Gesamtzustand mit Baumängeln und Bauschäden sowie Instandsetzungsbedarf in Teilbereichen.</p>
Modernisierungen:	<p>Ca. 2012: Neuerrichtung des Obergeschosses Ca. 2012: Anbau eines Wohnraums im Erdgeschoss Ca. 2012: Wärmedämmverbundsystem der Fassaden Ca. 2012: Einbau 3-fach isolierverglaster Fenster Ca. 2012: Erneuerung der Sanitärinstallation /Modernisierung der Bäder Ca. 2012: Erneuerung der Bodenbeläge Ca. 2011: Erneuerung des Heizkessels und der Heizungsinstallation Ca. 2011: Teil-/Erneuerung der Elektroinstallation</p>
Endenergiebedarfs-Kennwert:	<p>Endenergiebedarf des Gebäudes: 63 kWh / (m² * a) Energieausweis gültig bis 13.02.2022</p>
Vermietungssituation:	<p>Eigengenutzt</p>
Bruttogrundfläche:	<p>Ca. 336,50 m² (Wohnhaus) Ca. 20,00 m² (Garage)</p>
Wohnfläche:	<p>Ca. 232,00 m²</p>
Werte:	<p>Zum Wertermittlungsstichtag 20.07.2023 (Ortsbesichtigung) Siehe nachfolgende Tabelle</p>

FRANZISKA ROST-WOLF

Dipl.-Ing. Architektin

Von der Architekten- und Stadtplanerkammer Hessen öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken



Grundbuch von Praunheim Blatt	Lfd. Nr.	Größe [m ²]	Bodenwert	Markt-angepasster vorläufiger Sachwert	Besondere objekt- spezifische Grund- stücks-merkmale	Sachwert	Netto- anfangs- rendite [%]	Ertrags- faktor	Zu- / Abschlag zur Rundung	Verkehrswert
3226	1	671	709.000 €	1.156.718 €	-70.000 €	1.090.000 €	2,9	27,8	10.000 €	<u>1.100.000 €</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