

Exposee Az.: 843 K 14/24	Zum Gutachten Nr.: 24-11-16 FWS
Bewertungsgegenstand	Unbebautes Wohnbaugrundstück im Innenbereich. Zum Wertermittlungsstichtag als Parkplatz mit 16 Stellplätzen genutzt. Zuzüglich Terrasse, Gartenfläche und Spielplatz genutzt vermutlich von den Bewohnern des östlich angrenzenden Grundstücks.
Lage	Kalbacher Hauptstraße (zwischen Hausnummer 56 und 60 gelegen) in 60437 Frankfurt am Main, Stadtteil Kalbach- Riedberg.
Grundbuchbezeichnung	Amtsgericht Frankfurt am Main, Grundbuch von Kalbach, Blatt 1421, Gemarkung: Kalbach, Flur: 39, Flurstück: 3394/5
Grundstücksgröße gemäß Grundbucheintragung	Flurstück 3394/5 748 m²
Tatsächliche Nutzung	Parkfläche, Terrasse, Garten und privater Spielplatz.
Zulässige Nutzung	Eine Baugenehmigung liegt vor. Planungsrechtlich § 34 BauGB.
Mietstatus	Nicht bekannt. Auskünfte wurden seitens der Eigentümerseite nicht erteilt.
Grundstücksgestalt	Annähernd rechteckig mit leichter Verjüngung Richtung Südost mit einer Straßenfrontbreite von ca. 23 m und einer Grundstückstiefe von ca. 34 m, siehe auch Lageplan in Anlage II des Gutachtens.
Bautenzustand	<p><u>Allgemein</u> Unbebautes Grundstück, welches überwiegend als Parkplatz genutzt wird. Bodenbelag: Schotter. Die Parkplätze sind mit Namen versehen und können funktional genutzt werden. Terrassierte Gartenfläche mit Terrasse zur Südwestseite angrenzend zum Grundstück Kalbacher Hauptstraße 60b und zur Südseite ein kleiner Kinderspielplatz.</p> <p><u>Einfriedigung</u> Nordseite: Offen Ostseite: Grenzständige, überwiegend zweigeschossige Gebäude mit Fenster und Türen. Fensterrechte oder Ähnliches sind dem Unterzeichner des Gutachtens nicht bekannt. Im südlichen Bereich besteht aufgrund der Baulast ein Überbauverbot. Südseite: Eingeschossiges Gebäude, ansonsten Stahlgitterzaun. Westseite: Stahlzaun auf Betonsockel respektive Garagenwand.</p>
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Baulast, siehe Ziffer 4.2.1 und Anlage VI im Gutachten. ➤ Grenzbebauung mit Fenster zur Ostseite, siehe Ziffer 4.2.1 und Fotoanlage unter Anlage III im Gutachten. ➤ Unbekannter Mietstatus ist im vorliegenden Gutachten monetär nicht berücksichtigt. ➤ Nießbrauchrecht, ist im vorliegenden Gutachten nicht berücksichtigt, siehe Ziffer 2.5.2 im Gutachten ➤ Sachwerte: Spielplatz und Terrasse sind im vorliegenden Gutachten monetär nicht berücksichtigt.
Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag	25. September 2024
MARKTWERT	780.000 € bis 840.000 € , ausgewiesen mit 790.000 €

Exposee Az.: **844 K 14/24**

Zum Gutachten Nr.: **24-11-16 FWS**

Blick auf das zu bewertende Grundstück. Links im Bild das Nachbargrundstück Kalbacher Hauptstraße 60, 60a und 60 b; rechts im Bild das westliche Grundstück Kalbacher Hauptstraße 56.



Blick über die zu bewertende Fläche Richtung Osten. Grenzständige Wohnbebauung mit Fenster und Türen auf dem Nachbargrundstück. Im Bereich des Gebäudes mit den Dachgauben besteht eine Baulast, siehe Anlage VII im Gutachten.



Hinweis

Hinsichtlich der Angaben wird keine Gewähr für Richtigkeit und Vollständigkeit übernommen. Die zu bewertende Liegenschaft ist im Gutachten 24-11-16 FWS ausführlich beschrieben und dokumentiert. Das Gutachten kann beim Amtsgericht Frankfurt am Main eingesehen werden.

Nähere Auskünfte erhalten Sie vom Amtsgericht Frankfurt am Main, Gebäude A in der Heiligkreuzgasse 34, 2. Stock, Zimmer 232, Sprechzeiten Montag - Freitag 08:00 bis 12:00 Uhr.