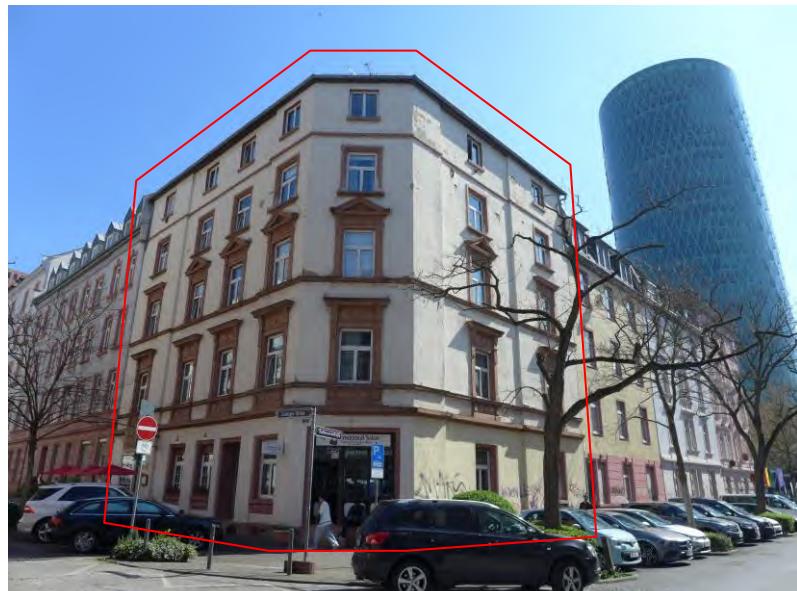


## Exposee

## 843 K 24/24

Objekt:	Grundstück, bebaut mit einem Wohn- und Geschäftshaus
Lage:	Eßlinger Straße 11, 60329 Frankfurt am Main (Gutleutviertel)
Grundstücksbezeichnung:	Flur: 179 Flurstück: 31
Grundstücksgröße:	273 m <sup>2</sup>
Baujahr:	ca. 1897
Derzeitige Nutzung:	insgesamt vermietet
Garagen/Stellplätze:	nicht vorhanden
Fläche:	rd. 127 m <sup>2</sup> Nutzfläche Gewerbe Erdgeschoss; rd. 545 m <sup>2</sup> Wohnfläche
Aufteilung/Einheiten/Zimmer:	KG: Kellerräume; EG: Gewerbe-Einheit links (Eßlinger Straße): Restaurant, bestehend aus Gastraum, WC-D, WC-H, Küche; Gewerbe-Einheit rechts (Schleusenstraße): Laden (Frisör) mit Nebenräumen; 1.-4. OG: jeweils 2 3-Zimmerwohnungen mit Küche, Bad/WC, Flur
Ertragswert:	1.930.000 €
Vergleichswert:	1.830.000 €
Sachwert:	1.900.000 €
<b>Verkehrswert:</b>	<b>1.880.000 €</b>
Wertermittlungsstichtag:	03.04.2025
Baubeschreibung:	<p>Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebautes Grundstück in mittlerer Wohnlage in Frankfurt am Main (Gutleutviertel). Das zweiseitig angebaute, unterkellerte fünfgeschossige Wohn- und Geschäftshaus mit nicht ausgebautem Dachgeschoss wurde ca. 1897 erstellt. Die Beheizung erfolgt über Gas-Wohnungs-thermen. Der bauliche Zustand ist in Anbetracht des Baujahres tlw. nicht befriedigend (tlw. unterdurchschnittlicher Unterhaltungszustand mit Instandhaltungsstau). Modernisierungen wurden teilweise vorgenommen. Die Wohnungen haben einen entsprechend durchschnittlichen Ausstattungsstandard. Es besteht weiterer Modernisierungs- und Sanierungsbedarf.</p>

Straßeneckansicht

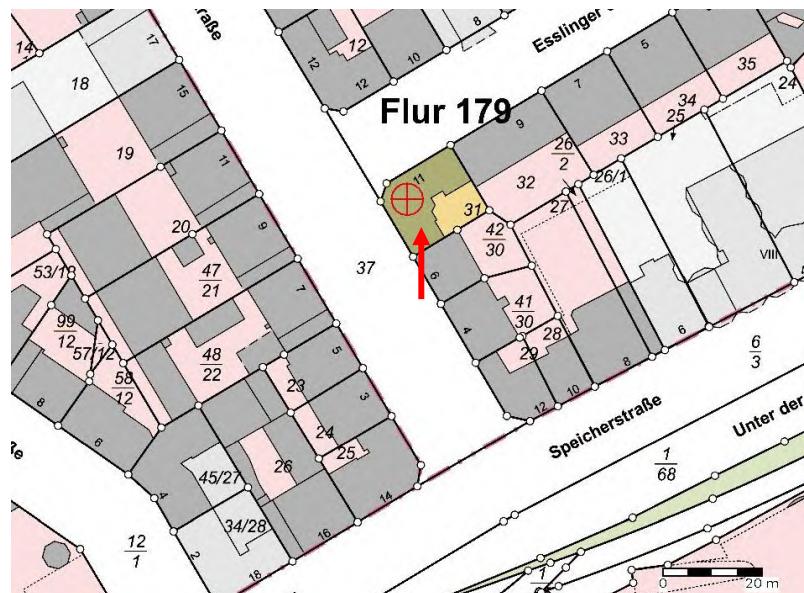


Ansicht von der Eßlinger Straße



Liegenschaftsplan

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



Stadtplan

Quelle:  
Bundesamt für Kartographie und  
Geodäsie 2025



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