

Exposee

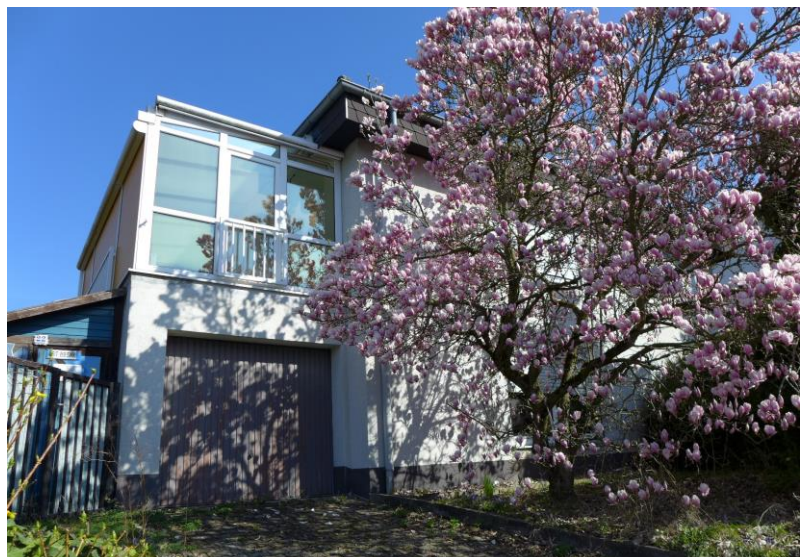
844 K 3/25

Objekt:	Grundstück, bebaut mit Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung		
Lage:	Carl-Schultis-Str. 14, 60388 Frankfurt am Main (Bergen-Enkheim)		
Grundstücksbezeichnung:	Flur: 30	Flurstücke:	261/2, 208/6, 216/3
Grundstücksgröße:	1775, 406, 361 m ²	insg.	2.542 m ²
Baujahr:	ca. 1976		
Derzeitige Nutzung:	unbewohnt		
Garagen/Stellplätze:	1 Garage vorhanden		
Fläche:	rd. 64 m ³ Wohnfläche Einliegerwohnung UG; rd. 143 m ² Wohnfläche Hauptwohnung EG		
Aufteilung/Einheiten/Zimmer:	KG/UG: Einliegerwohnung: 2 Zimmer, Bad, Küche, Flur, AR; Garage, Öllager/Heizung, 2 Kellerabstellräume; EG: Hauptwohnung: 4 Zimmer, Küche, Bad, Diele, Garderobe, Gäste-WC, Wintergarten (ehem. Terrasse) über Garage		
Sachwert:	1.790.000 € (Flurstück 261/2)		
Vergleichswert:	420.000 € + 375.000 € (Flurstücke 208/6 + 216/3)		
Ertragswert:	1.790.000 € (Liquidationswert) (Flurstück 261/2)		
Verkehrswert:	1.790.000 € + 420.000 € + 375.000 € = 2.585.000 €		
Wertermittlungstichtag:	27.03.2025		

Baubeschreibung: Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein mit einem Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung bebautes Grundstück sowie zwei unbebaute Grundstücke in gehobener Wohnlage in Frankfurt am Main - Bergen-Enkheim.

Das freistehende, unterkellerte eingeschossige Wohnhaus wurde ca. 1976 in Massivbauweise erstellt. Das Gebäude wird über eine Ölzentralheizung beheizt. Eine Allgemeinbeurteilung ist wegen fehlender Innenbesichtigung nicht möglich. Es wird von einer überwiegend baujahresentsprechenden Ausstattung in mittlerem Standard ausgegangen. Es werden üblicher Modernisierungs- und Renovierungsbedarf unterstellt. Tlw. befinden sich noch weitere Bauteile einer ehemaligen Gärtnerei auf dem Grundstück. Die Gesamtgrundstücksfläche legt als wirtschaftliche Folgenutzung eine Freilegung der vorhandenen Bauteile für eine Neubebauung nah. Ein Bebauungsplan ist nicht vorhanden, die Zulässigkeit von Vorhaben ist nach § 34 BauGB zu beurteilen

Straßenansicht Wohnhaus

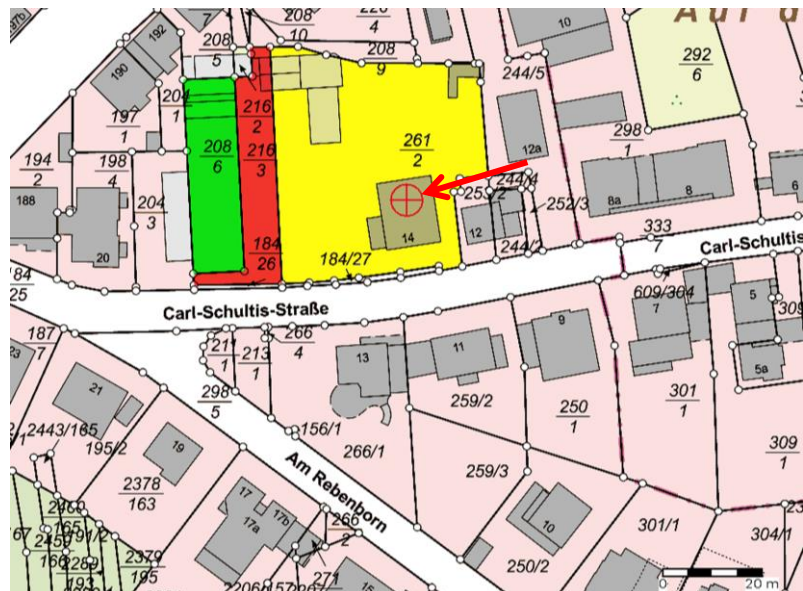


Garten



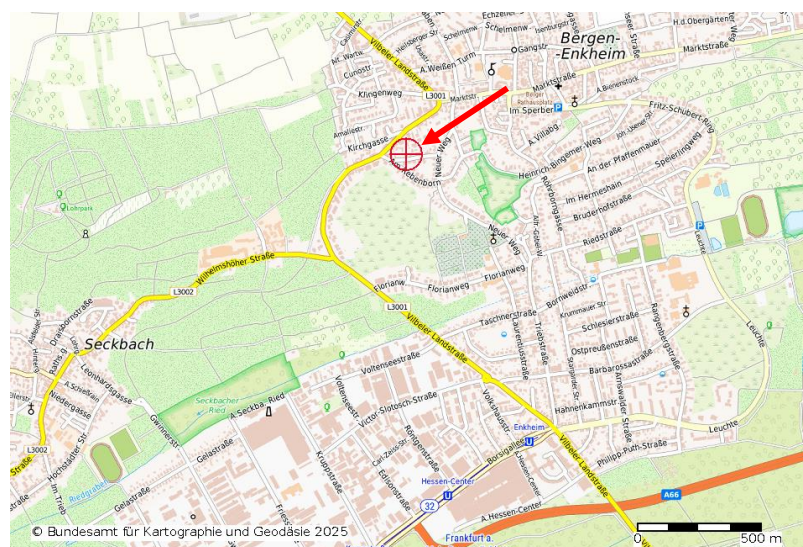
Liegenschaftsplan

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.