



EXPOSEE 844 K 6/24	Reihenhaus (½ Anteil)
Bewertungsgegenstand:	½ Anteil an Hof- und Gebäudefläche, bebaut mit einem Reihenmittelhaus
Lage:	Camillo-Sitte-Weg 84, 60388 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 „Ernst-May-Siedlung“ – „Siedlung Praunheim“ Rd. 10,0 km (Luftlinie) nördlich vom Flughafen Frankfurt am Main Rd. 6,5 km (Luftlinie) nordwestlich vom Stadtzentrum Frankfurt am Main Rd. 1,2 km (Luftlinie) nördlich der Bundesautobahn „BAB66“ Rd. 800 m (Luftlinie) östlich der Bundesautobahn „BAB5“ Rd. 800 m (Luftlinie) westlich der „Nidda“ Rd. 200 m (Luftlinie) südwestlich der U-Bahnhaltestelle „Heerstraße“ Straßenlage Camillo-Sitte-Weg
Lageklassifikation:	Gehobene Wohnlage laut Wohnlagenkarte des Mietspiegels Frankfurt 2024 Gehobene Wohnlage laut Bodenrichtwertkarte Frankfurt a. M. 2024
Grundstücksbezeichnung:	Frankfurt am Main, Gemarkung Praunheim, Flur 18, Flurstück 219/11
Grundstücksgröße:	107 m ²
Planungsrecht:	Gemäß der Internet-Auskunft des Stadtplanungsamts Frankfurt am Main befindet sich das Bewertungsgrundstück nicht im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplans. Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplans (Fluchtlinienplan) F 1071 , rechtsverbindlich, förmlich festgestellt: 10.09.1928. Das Grundstück besitzt folgende Eigenschaften: Art der baulichen Nutzung: Wohnnutzung Maß der baulichen Nutzung: Grundflächenzahl (GRZ I): 0,6 Geschossflächenzahl (GFZ): 1,0 Zahl der Vollgeschosse: 2-geschossig Bauweise: geschlossen Freiraumsatzung FR001 für bauliche Anlagen und Grundstücksfreiflächen Vorgartensatzung VG002 für die gärtnerische Gestaltung von Vorgärten Stellplatz- und Ablösesatzung der Stadt Frankfurt am Main: Herstellungspflicht wird beschränkt auf 70 %
Baulasten:	Keine Eintragungen
Denkmalschutz:	Keine Eintragungen
Altflächenkataster:	Keine Eintragungen
Grundstücksbebauung:	2-seitig angebautes, 2-geschossiges Reihenhaus (Reihenmittelhaus) mit Unterkellerung
Baujahr: (laut Stadtarchiv)	1929 (Baupolizeiliche Prüfung)
Garagen / Stellplätze:	Auf dem Bewertungsgrundstück befinden sich keine KFZ-Stellplätze.



Baubeschreibung / Zustand:	<p>Baubeschreibung Dach: Flachdach mit Bitumenbahndeckung Fassade: Massive Wände, Wärmedämmverbundsystem, verputzt, gestrichen Fenster: ein- bzw. mehrflügelige, isolierverglaste Fenster Wintergarten: 1-fach-verglaste Holzfenster, Dach mit Kunststoffplattendeckung Vordach: Metall-/Drahtglas-Konstruktion</p> <p>Zustand Keller: Tapete im Bad teilweise verwölbt bzw. lose Dach: Flachdach nicht besichtigt; Dachdeckung ggf. überaltert; punktuell Verfärbung der Decke (Dachkonstruktion) im Bereich des Arbeitszimmers Dach über 1-geschossiger Erweiterung: Dachdeckung (Bitumenbahn) mit oberflächlicher Rissbildung Fassade: Verschmutzungen im Außenwandbereich Wintergarten: raumhohe Verfärbung der Holzbekleidung an der gebäudeseitigen Wand im Wintergarten; Fliesenbelag punktuell defekt Haustechnik: Heizkessel in der näheren Zukunft (2030) modernisierungsbedürftig; Leitungsdämmung in unbeheizten Räumen teilweise nicht vorhanden; Dämmung des Daches nicht bekannt Innenräume: vertikale Rissbildung im Wandbereich (Wohnzimmer, Erdgeschoss) im Bereich Anbau; nicht zeitgemäßes Bad und WC; diagonale Rissbildung im Fensterleibungsbereich (Obergeschoss); umfanglich renovierungsbedürftige Innenräume Sonstiges: Grenzsituation zum westlichen Nachbargrundstück nach Angaben des Eigentümers streitig Soweit ersichtlich, befindet sich das Gebäude in baujahresadäquatem, nicht modernisiertem, umfanglich renovierungsbedürftigem Zustand.</p>
Modernisierungen:	Ca. 1980er Jahre: Einbau isolierverglaster Fenster Ca. 1980: Teil-/Erneuerung der Elektro-Installation Ca. 1980er Jahre: Wärmedämmverbundsystem der Fassade Ca. 2000: Erneuerung des Heizkessels
Endenergiebedarfs-Kennwert:	Kein Energieausweis vorliegend
Vermietungssituation:	Vermietet (Mietvertrag gekündigt per 31.05.2024)
Bruttogrundfläche (DIN 277)	Ca. 140,00 m ²
Wohnfläche (WoFIV)	Ca. 75,00 m ²
Werte:	Zum Wertermittlungsstichtag 08.05.2024 (Ortsbesichtigung) Siehe nachfolgende Tabelle

Grundbuch von Praunheim Blatt	Lfd. Nr.	Größe [m ²]	Markt-angepasster vorläufiger Vergleichswert	Besondere objekt- spezifische Grund- stücksmerkmale	Vergleichswert	Netto- anfangs- rendite [%]	Ertrags- faktor	Zu- / Abschlag zur Rundung	Verkehrswert	Verkehrswert 1/2 Anteil
4510	1	107	310.305 €		0 €	2,1	34,8	0 €	310.000 €	<u>155.000 €</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.
----------	--

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



Straßenansicht



Gartenansicht