

## Exposee

## 844 K 8/24

Objekt:	Grundstück, bebaut mit einem Mehrfamilienhaus
Lage:	Schönstraße 18, 60327 Frankfurt am Main (Gutleutviertel)
Grundstücksbezeichnung:	Flur: 187 Flurstücke: 64/3
Grundstücksgröße:	530 m <sup>2</sup>
Baujahr:	ca. 1905
Derzeitige Nutzung:	vermietet, tlw. leerstehend
Garagen/Stellplätze:	2 Garagenplätze vorhanden
Fläche:	ca. 810 m <sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche EG- 4.OG insgesamt
Aufteilung/Einheiten/Zimmer:	KG: Kellerräume, Elektro-Hauptverteilung; EG: 1-Zimmer-Wohnung mit Du-Bad; 3-Zimmer-Wohnung mit Küche, Bad, Flur; 1.-4. OG: jeweils 2-Zimmer-Wohnung mit Küche, Bad, Flur; sowie 3-Zimmer-Wohnung mit Küche, Bad, Flur; Hinterhaus: KG: Kellerräume; EG: 2 Gewerbeeinheiten, Garage; 1.OG: 2 Wohnungen
Ertragswert:	2.420.000 €
Sachwert:	2.310.000 €
Vergleichswert:	2.320.000 €
<b>Verkehrswert:</b>	<b>2.420.000 €</b>
Wertermittlungstichtag:	19.08.2023

**Baubeschreibung:** Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein mit einem Mehrfamilienhaus mit Hinterhaus bebautes Grundstück in mittlerer Wohnlage in Frankfurt am Main (Gutleutviertel). Das zweiseitig angebaute, unterkellerte fünfgeschossige Mehrfamilienhaus mit nicht ausgebautem Dachgeschoss wurde ca. 1905 erstellt. Die Beheizung erfolgt über Gas-Wohnungsthermen. Der bauliche Zustand des Haupthauses ist in Anbetracht des Baujahres nicht befriedigend (unterdurchschnittlicher Unterhaltungszustand mit Instandhaltungsstau). Modernisierungen wurden teilweise vorgenommen. Das Treppenhaus ist renovierungsbedürftig. Die besichtigten Wohnungen haben einen entsprechend einfachen Ausstattungsstandard. Es wird von einem allgemeinen Modernisierungs-, Sanierungs- und Renovierungsbedarf ausgegangen. Der bauliche Zustand des Hinterhauses ist nicht zufriedenstellend. Es besteht ein allgemeiner Modernisierungs-, Sanierungs- und Renovierungsbedarf. Es bestehen Mängel.

Straßenansicht

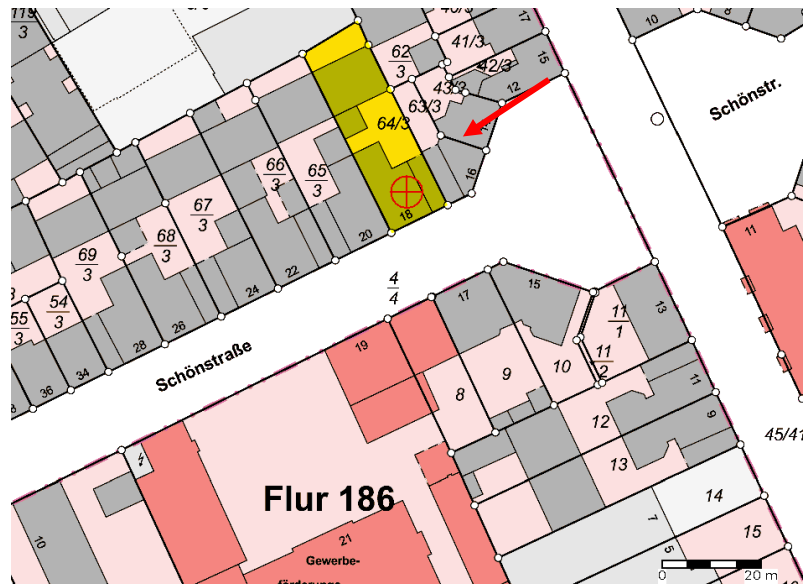


## Hinterhaus



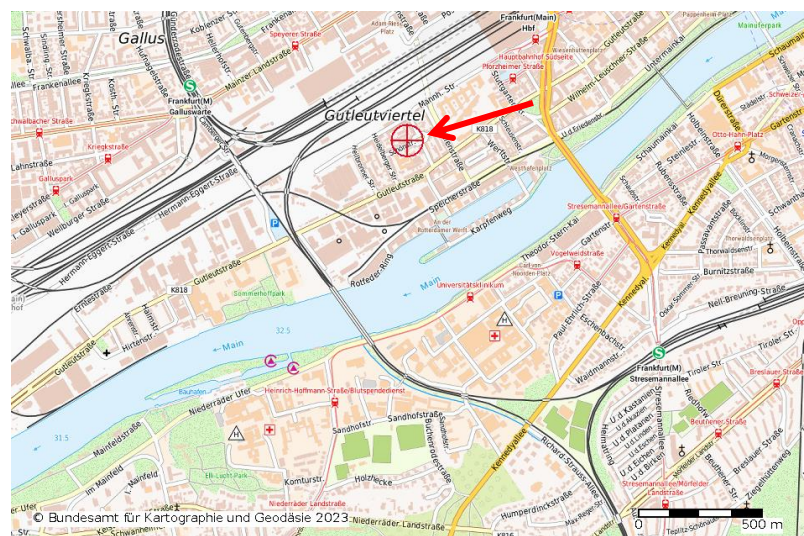
## Liegenschaftsplan

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



## Stadtplan

Quelle:  
Bundesamt für Kartographie und  
Geodäsie 2024



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