



EXPOSEE 844 K 12/24	Einfamilienhaus
Bewertungsgegenstand:	Gebäude- und Freifläche, bebaut mit einem Einfamilienhaus und einer Garage
Lage:	Sophie-Rosenthal-Straße 12, 60388 Frankfurt am Main
Bundesland:	Hessen
Ort:	Frankfurt am Main
Zentrumsfunktion:	Oberzentrum
Überörtliche Anbindung / Entfernungen:	Rd. 425 km (Luftlinie) südwestlich von Berlin Rd. 400 km (Luftlinie) südlich von Hamburg Rd. 315 km (Luftlinie) östlich von Brüssel Rd. 300 km (Luftlinie) nordwestlich von München Rd. 35 km (Luftlinie) östlich von der Landeshauptstadt Wiesbaden
Innerörtliche Lage:	Stadtteil Bergen Enkheim Rd. 17,0 km (Luftlinie) nordöstlich vom Frankfurter Flughafen Rd. 9,0 km (Luftlinie) nordöstlich vom Frankfurter Hauptbahnhof Rd. 7,0 km (Luftlinie) nordöstlich vom Stadtzentrum Frankfurt am Main Rd. 2,5 km (Luftlinie) nördlich vom Main Rd. 700 m (Luftlinie) nördlich vom Freibad Bergen-Enkheim Rd. 700 m (Luftlinie) nordwestlich vom Marktplatz Rd. 400 m (Luftlinie) westlich von der „Hohen Straße“ Rd. 300 m (Luftlinie) nördlich vom Naturschutzgebiet „Berger Hang“ Straßenlage Sophie-Rosenthal-Straße / Ecke Karl-Wessendorf-Straße
Lageklassifikation:	Gehobene Wohnlage laut Geoportal Frankfurt 2024
Grundstücksbezeichnung / Größe:	Frankfurt am Main Gemarkung Bergen-Enkheim, Flur 23, Flurstück 216; 429 m²
Planungsrecht:	Gemäß der Internet-Auskunft des Stadtplanungsamts Frankfurt am Main ist das Bewertungsgrundstück im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans „ Bebauungsplan (Inselplan) B370 “ gelegen Titel: Hinter den Obergärten Status: rechtsverbindlich Ortsbezirk: 16 Stadtteil: Bergen-Enkheim Genehmigung: 15.12.1983 Inkrafttreten: 24.01.1984 BauNVO: BauNVO 1977 Für das Grundstück bestehen die folgenden Festsetzungen: Art der baulichen Nutzung: WR (Reines Wohngebiet) Maß der baulichen Nutzung: Grundflächenzahl (GRZ): 0,25 Vorhandene Grundstücksausnutzung: 0,2 Geschossflächenzahl (GFZ): 0,6 Vorhandene Grundstücksausnutzung: 0,6 Zahl der Vollgeschosse: II Vorhandene Vollgeschosse: 1 Baulinie Bauweise: o (offen) Vorhandene Bauweise: offene Bauweise Baugrenze Textliche Festsetzungen Stellplatzsatzung 2020 Freiraumsatzung FR001 Vorgartensatzung VG002



Baulasten:	Eintragungen vorhanden
Denkmalschutz:	Keine Eintragungen
Altflächenkataster:	Keine Eintragungen
Grundstücksbebauung:	Freistehendes, 1-geschossiges Wohngebäude (Einfamilienhaus) mit einem ausgebauten Dachgeschoss, einer Einliegerwohnung im Kellergeschoss und einer einseitig angebauten Garage
Baujahr:	1988 (laut Bauakte)
Garagen / Stellplätze:	Auf dem Bewertungsgrundstück sind zwei Stellplätze genehmigt (eine Garage mit einem KFZ-Stellplatz und ein KFZ- Außenstellplatz).
Baubeschreibung / Zustand:	<p>Baubeschreibung Wohnhaus Dach: Krüppelwalmdach, Pfetten und Dachüberstände weiß gestrichen, rote Dachsteindeckung, rote Schindelbekleidung der Kamine, massives Vordach über Hauseingang Fassade: Rauputz mit weißem Anstrich Sockel: Glattputz mit hellgrauem Anstrich Tür: 1-flügelige Hauseingangstür in Holzbauweise, dunkelgrün, mit verglastem Seitenfeld Fenster: 1- und 2-flügelige Kunststofffenster, teilweise mit Kunststoffrollläden Balkon: massive Kragplatte, Metallstabgeländer Fassade: Verfärbungen und Verschmutzungen in Teilen der Außenwände Balkon: Verfärbungen und abplatzende Farben der auskragenden Deckenplatte Dach: --- Haustechnik: nicht bekannt Innenräume: nicht bekannt Der Zustand im Inneren ist nicht bekannt. Soweit von außen ersichtlich, ist das Gebäude nicht modernisiert. Es befindet sich in baujahresadäquatem und durchschnittlich gepflegtem Gesamtzustand.</p> <p>Baubeschreibung Garage Dach: Flachdach mit roter Schindelbekleidung und Metallabdeckung der Attika, Dachdeckung Bitumen Fassade: Rauputz mit weißem Anstrich Tor: Rolltor Dach: nicht ersichtlich Fassade: Verfärbungen und Abplatzungen im Wandbereich So weit von außen ersichtlich, befindet sich das Gebäude in einem baujahresadäquaten, durchschnittlichen Gesamtzustand.</p>
Modernisierungen:	Ca. 2014: Renovierung des Bads im KG (Einliegerwohnung) Ca. 2017: Renovierung des Gäste-WCs im EG Modernisierungen von außen nicht ersichtlich
Endenergieverbrauchs-Kennwert:	Kein Energieausweis vorliegend
Vermietungssituation:	Eigengenutzt
Bruttogrundfläche (DIN 277, a + b)	Ca. 301,00 m ² (BGF) Wohnhaus (laut Bauakte) Ca. 21,00 m ² (BGF) Garage (laut Bauakte)
Wohnfläche	Ca. 184,00 m ² (WF) (laut Bauakte)
Werte (vorbehaltlich einer Innenbesichtigung)	Zum Wertermittlungsstichtag 13.12.2024 (Ortsbesichtigung, kein Zutritt) Siehe nachfolgende Tabelle

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



Grundbuch von Bergen-Enkheim Blatt	Lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Größe [m ²]	Markt-angepasster vorläufiger Sachwert	Besondere objekt-spezifische Grundstücks-merkmale	Sachwert	Zu- / Abschlag zur Rundung	Verkehrswert	
7115	2	Bergen-Enkheim	23	216	429	702.189 €		0 €	702.000 €	-2.000 €	<u>700.000 €</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.



Nord- und Ostfassade, Garage an der westlichen Grundstücksgrenze, Blick vom Gehweg der Sophie-Rosenthal-Straße Richtung Südosten



Garten und Süd- und Ostfassade, Blick von der südlichen Grundstücksgrenze Richtung Nordwesten