



EXPOSEE 844 K 21/23	Einfamilienhaus (Doppelhaushälfte)
Bewertungsgegenstand:	Gebäude- und Freifläche, bebaut mit einem Einfamilienhaus und zwei Garagen
Lage:	Klarastraße 7, 60433 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 Eschersheim Rd. 12 km (Luftlinie) nordöstlich vom Frankfurter Flughafen Rd. 4,5 km (Luftlinie) nordwestlich von der Frankfurter Innenstadt Rd. 2 km (Luftlinie) nordöstlich vom Volkspark Niddatal Rd. 1 km (Luftlinie) südöstlich von der Nidda Rd. 900 m (Luftlinie) nordwestlich vom Sinai-Park Rd. 50 m (Luftlinie) östlich von der Eschersheimer Landstraße Straßenlage „Klarastraße“
Lageklassifikation:	Sehr gute Wohnlage laut Wohnlagenkarte des Mietspiegels Frankfurt 2024 Sehr gute Wohnlage laut Bodenrichtwertkarte Frankfurt a. M. 2024
Grundstücks- bezeichnung / Größe:	Frankfurt am Main Gemarkung Eschersheim, Flur 6, Flurstück 570/34; 303 m²
Planungsrecht:	Gemäß der Internet-Auskunft des Stadtplanungsamts Frankfurt am Main ist das Bewertungsgrundstück im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans „Bebauungsplan (Rahmenkartenplan) NW 81c Nr 1“ gelegen Titel: Am Lindenbaum Status: rechtsverbindlich Ortsbezirk: 9 Stadtteil: Eschersheim, Dornbusch Genehmigung: 26.09.1967 Inkrafttreten: 14.11.1967 BauNVO: BauNVO 1962 Für das Grundstück bestehen die folgenden Festsetzungen: Art der baulichen Nutzung: WA (Allgemeines Wohngebiet) Maß der baulichen Nutzung: Grundflächenzahl (GRZ): 0,3 Vorhandene Grundstücksausnutzung: 0,5 Geschossflächenzahl (GFZ): 0,9 Vorhandene Grundstücksausnutzung: 1,0 Zahl der Vollgeschosse: III Vorhandene Vollgeschosse: 2 Baulinie Bauweise: k. A. Vorhandene Bauweise: offen Textliche Festsetzungen Stellplatzsatzung 2020 Freiraumsatzung FR001 Vorgartensatzung VG002
Baulasten:	Keine Eintragungen



Denkmalschutz:	Keine Eintragungen
Altflächenkataster:	Keine Eintragungen
Grundstücks- bebauung:	1-seitig angebautes, 2-geschossiges Einfamilienhaus mit einem ausgebauten Dachgeschoss und mit einem Kellergeschoss
Baujahr:	1925 (laut Institut für Stadtgeschichte)
Garagen / Stellplätze:	Auf dem Bewertungsgrundstück befinden sich zwei Garagen-Stellplätze , von denen die gartenseitige Garage ausschließlich über die Durchfahrt der straßenseitigen Garage anfahrbar ist.
Baubeschreibung / Zustand:	Dach: Walmdach mit roter Biberschwanzziegeldeckung, Giebelgauben Fassade: massive Wände, Strukturputz, hellgrau gestrichen, polygonaler, 1-geschossiger Erker mit oberseitiger Terrasse, 1-geschossiger Anbau mit Walmdach und Biberschwanzziegeldeckung; gartenseitig 1-geschossiger Wintergarten Fensterleibungen und Fassadenverzierungen: Glattputz, weiß gestrichen Fenster: ein- bzw. mehrflügelige, einfachverglaste, weiße Holzfenster Balkon: gartenseitig Balkon mit Metallgeländer und Überdachung in Metall-/Glas-Konstruktion Terrasse: gartenseitig Terrasse Eingang: massives Vordach mit Biberschwanzziegeldeckung, Eingangstreppe massiv mit Metallgeländer Keller: nicht besichtigt, Zustand nicht bekannt Dach: Spitzboden nicht besichtigt, Zustand nicht bekannt; Farbabplatzungen im Traufbereich; Anstriche der Dachrinnen und Fallrohre überaltert; Dachrinne teilweise verbogen Fassade: Verschmutzungen; teilweise großflächige Putzvorwölbungen und Abplatzungen im Außenwandbereich Fenster: Fenster überaltert, Einscheibenverglasung nicht zeitgemäß; überalterte Farbanstriche Wintergarten: Fenster überaltert, teilweise defekte Glasscheiben; Einscheibenverglasung nicht zeitgemäß Balkon: Überdachung verschmutzt; Metallprofile mit Korrosionsspuren Terrasse: Verfärbungen und Abplatzungen an der Stirnseite; Verfärbungen an der Terrassenunterseite; teilweise bewuchert mit Pflanzenbewuchs; Plattenbelag teilweise bemoost, überwiegend nicht ersichtlich wegen Laub Haustechnik: Haustechnik nicht besichtigt, Zustand nicht bekannt; soweit bekannt, Heizkessel austauschpflichtig i. S. d. GEG Innenräume: nicht besichtigt, Zustand nicht bekannt Sonstiges: --- Soweit von außen ersichtlich, befindet sich das Gebäude in baujahresadäquatem, nicht bzw. nicht wesentlich modernisiertem Zustand. Soweit bekannt, besteht Instandsetzungsbedarf im Bereich der Fassade und Fenster sowie Modernisierungsbedarf im Bereich der Heizungsanlage.
Modernisierungen:	Ca. 1984: Erneuerung des Heizkessels Ca. 1994: Dämmung der Decke oberhalb des Dachgeschosses Ca. 1994: Teil-/Erneuerung der Elektroinstallation Ca. 2021: Renovierung und Teil-/Erneuerung der Elektroinstallation des 1. Obergeschosses Weitere Modernisierungen nicht bekannt
Endenergiebedarfs- Kennwert:	Kein Energieausweis vorliegend
Vermietungssituation:	Nicht vermietet
Bruttogrundfläche (DIN 277, a + b)	Ca. 418,00 m² (BGF) Wohnhaus (laut Bauakte) Ca. 2 x 20,00 m² (BGF) Garagen (laut Bauakte)
Wohnfläche	Ca. 225,00 m² (überschlägig, laut BGF * Flächenfaktor)

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



Werte (vorbehaltlich einer Innenbesichtigung)	Zum Wertermittlungstichtag 07.11.2024 (Ortsbesichtigung, kein Zutritt) Siehe nachfolgende Tabelle
--	---

Grundbuch von Eschers- heim Blatt	Lfd. Nr.	Größe [m²]	Bodenwert	Markt- angepasster vorläufiger Sachwert	Besondere objekt- spezifische Grund- stücks-merkmale	Sachwert	Zu- / Abschlag zur Rundung	Verkehrswert
3702	3	303	424.000 €	1.236.333 €	-20.000 €	1.220.000 €	-20.000 €	<u>1.200.000 €</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.
----------	--



Straßenansicht



Seitliche Gartenansicht