



EXPOSEE 844 K 22/23	Reihenhaus
Bewertungsgegenstand:	Gebäude- und Freifläche, bebaut mit einem Reihenhaus
Lage:	Anne-Frank-Straße 34, 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. 13,0 km (Luftlinie) nordöstlich vom Flughafen Frankfurt am Main Rd. 5,5 km (Luftlinie) nördlich vom Stadtzentrum Frankfurt am Main Rd. 2,0 km (Luftlinie) südlich vom „Alter Flughafen Frankfurt am Main“ Rd. 750 m (Luftlinie) östlich vom Fluss „Nidda“ Rd. 500 m (Luftlinie) südwestlich der Autobahn „BAB661“ Rd. 450 m (Luftlinie) südöstlich der Bahngleise „Frankfurt – Friedberg“ Straßenlage Anne-Frank-Straße
Lageklassifikation:	Gehobene Wohnlage laut Wohnlagenkarte des Mietspiegels Frankfurt 2024 Gehobene Wohnlage laut Bodenrichtwertkarte Frankfurt a. M. 2024
Grundstücks- bezeichnung / Größe:	Frankfurt am Main Gemarkung Eschersheim, Flur 4, Flurstück 15/22; 192 m²
Planungsrecht:	Gemäß der Internet-Auskunft des Stadtplanungsamts Frankfurt am Main ist das Bewertungsgrundstück im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans „ Bebauungsplan (Rahmenkartenplan) NW 81a Nr 1 “ gelegen Titel: Landwehrgraben Status: rechtsverbindlich Ortsbezirk: 9 Stadtteil: Eschersheim Genehmigung: 20.09.1972 Inkrafttreten: 19.04.1974 BauNVO: BauNVO 1968 Für das Grundstück bestehen die folgenden Festsetzungen: Art der baulichen Nutzung: WA (Allgemeines Wohngebiet) Maß der baulichen Nutzung: Grundflächenzahl (GRZ): 0,4 Vorhandene Grundstücksausnutzung: 0,3 Geschossflächenzahl (GFZ): 0,7 Vorhandene Grundstücksausnutzung: 0,8 Zahl der Vollgeschosse: II Vorhandene Vollgeschosse: 2 Baulinie Bauweise: o (offen) Vorhandene Bauweise: offene Bauweise Textliche Festsetzungen Erhaltungssatzung E5 zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart und Zusammensetzung der Wohnbevölkerung (gemäß §172 (1) Nr. 1 und Nr. 2 BauGB) Stellplatzsatzung 2020 Freiraumsatzung FR001 Vorgartensatzung VG002



Baulasten:	Keine Eintragungen
Denkmalschutz:	Keine Eintragungen
Altflächenkataster:	Keine Eintragungen
Grundstücks- bebauung:	2-seitig angebautes, 2-geschossiges Reihenhaus (Reihenmittelhaus) mit einem ausgebauten Dachgeschoss und mit einem Kellergeschoss
Baujahr:	1958 (laut Bauakte)
Garagen / Stellplätze:	Auf dem Bewertungsgrundstück befinden sich keine Stellplätze .
Baubeschreibung / Zustand:	Dach: Satteldach mit brauner Dachsteindeckung Fassade: massive Wände, Strukturputz, weiß gestrichen Fensterleibungen: Glattputz, weiß gestrichen Fenster: ein- bzw. mehrflügelige, einfachverglaste, weiße Holzfenster Balkon: gartenseitig Balkon mit Metallgeländer Eingang: Vordach als Metall-Konstruktion, Eingangstreppe massiv mit Natursteinbelag Keller: Feuchtigkeit im Boden; großflächig abgelöste Tapeten; Putzabplatzungen im Wandbereich; Farbabplatzungen Estrich Dach: Spitzboden nicht besichtigt; Anstriche der Dachrinnen und Fallrohre überaltert; Dachrinne mit Laub; Anstriche der Traufschalung überaltert; Dachdeckung mit teilweiser Bemoosung Fassade: Verschmutzungen im Außenwandbereich Fenster: Fenster überaltert, Einscheibenverglasung nicht zeitgemäß; überalterte Farbanstriche; großflächige Farbabplatzungen der Fenstertür; Holzrollläden verworfen, Stahlrahmen korrodiert Balkon: Bodenbelag bemoost; Balkonunterseite mit teilweisen Abplatzungen Haustechnik: Leitungsdämmung in unbeheizten Räumen teilweise nicht vorhanden; Dämmung des Daches nicht bekannt Innenräume: Parkettboden mit verschiedenen Abnutzungsspuren und teilweise schadhaft; textiler Belag überaltert und teilweise defekt; Tapetenanstriche überaltert, umfänglich renovierungsbedürftige Innenräume; Bad und WC nicht zeitgemäß Sonstiges: --- Soweit ersichtlich, befindet sich das Gebäude in baujahresadäquatem, nicht bzw. nicht wesentlich modernisiertem Zustand. Es ist renovierungs- und modernisierungsbedürftig.
Modernisierungen:	Ca. 1980er Jahre: Erneuerung der Heizkörper Ca. 2010er Jahre: Teil-/Erneuerung der Elektro-Installation Ca. 2018: Erneuerung des Heizkessels
Endenergiebedarfs- Kennwert:	Kein Energieausweis vorliegend
Vermietungssituation:	Nicht vermietet
Bruttogrundfläche (DIN 277, a + b)	Ca. 205,00 m ² (laut Bauakte)
Wohnfläche	Ca. 111,80 m ² (laut Bauakte)
Werte	Zum Wertermittlungsstichtag 07.11.2024 (Ortsbesichtigung) Siehe nachfolgende Tabelle

Grundbuch von Eschers- heim Blatt	Lfd. Nr.	Größe [m ²]	Bodenwert	Markt- angepasster vorläufiger Sachwert	Besondere objekt- spezifische Grund- stücks-merkmale	Sachwert	Zu- / Abschlag zur Rundung	Verkehrswert
3702	4	192	230.000 €	510.548 €	0 €	511.000 €	-1.000 €	<u>510.000 €</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



Gartenansicht