



EXPOSEE 844 K 27/23	Reihenhaus
Bewertungsgegenstand:	Gebäude- und Freifläche, bebaut mit einem Reihenhaus mit Garage (ein PKW-Einstellplatz)
Lage:	Paul-Gerhardt-Ring 56, 60528 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 Niederrad Rd. 5,0 km (Luftlinie) südwestlich vom Stadtzentrum Frankfurt am Main Rd. 3,7 km (Luftlinie) nordöstlich vom Flughafen Frankfurt am Main Rd. 1,6 Km (Luftlinie) östlich der Autobahn „BAB5“ Rd. 1,2 km (Luftlinie) südöstlich vom Main Rd. 350 m (Luftlinie) südöstlich der S-Bahnstation „Niederrad“ Rd. 350 m (Luftlinie) südöstlich von der „Bürostadt Niederrad“ Rd. 280 m (Luftlinie) nordöstlich vom Waldspielpark „Carl-von-Weinberg-Park“ Straßenlage Paul-Gerhardt-Ring
Lageklassifikation:	Gehobene Wohnlage laut Wohnlagenkarte des Mietspiegels Frankfurt 2022 Gehobene Wohnlage laut Bodenrichtwertkarte Frankfurt a. M. 2022
Grundstücksbezeichnung:	Frankfurt am Main, Gemarkung Niederrad, Flur 27, Flurstück 182
Grundstücksgröße:	212 m²
Planungsrecht:	Gemäß der Internet-Auskunft des Stadtplanungsamts Frankfurt am Main befindet sich das Bewertungsgrundstück im Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplans (Fluchtlinienplan) F 1772 , rechtsverbindlich, förmlich festgestellt: 26.01.1959. Das Grundstück besitzt folgende Eigenschaften: Art der baulichen Nutzung: Wohnnutzung Maß der baulichen Nutzung: Grundflächenzahl (GRZ I): 0,4 Geschossflächenzahl (GFZ): 0,7 Zahl der Vollgeschosse: 2-geschossig Bauweise: teiloffen Stellplatz- und Ablösesatzung der Stadt Frankfurt am Main Zone III (Herstellungspflicht wird beschränkt auf 30 %)
Baulasten:	Keine Eintragungen
Denkmalschutz:	Keine Eintragungen
Altflächenkataster:	Keine Eintragungen
Grundstücksbebauung:	Überwiegend 1-seitig angebautes, teilweise 2-seitig angebautes, 2-geschossiges Reihenhaus (Reihenendhaus) mit ausgebautem Dachgeschoss, Unterkellerung und Garage
Baujahr:	1987 (laut Bauakte, (Bezugsfertigstellung))
Garagen / Stellplätze:	Auf dem Bewertungsgrundstück befindet sich ein KFZ-Garagenstellplatz.



Baubeschreibung / Zustand:	<p>Baubeschreibung Dach: Satteldach mit brauner Dachsteindeckung und roter Schindelbekleidung unterhalb der Traufe (Garage) Gaube: Schleppdachgaube mit roter Schindelbekleidung Fassade: Rauputz, beigefarbener Anstrich, braune Holzbrüstungs-Elemente Fenster: ein- bzw. mehrflügelige, braune Holzfenster, Kunststoffrollläden Türen/ Tore: 1-flügelige Hauseingangstür mit Strukturverglasung, 1-flügeliges Garagentor</p> <p>Zustand Keller: nicht besichtigt (kein Zutritt) Dach: --- Dachraum: nicht besichtigt (kein Zutritt) Fassade: großflächige Verfärbung (Bemoosung) und Pflanzenbewuchs der Nordwestfassade (Giebelfassade), Putz hier teilweise großflächig schadhaft, Putzgewebe sichtbar, Gefahr der Beschädigung der darunter befindlichen Außenwand-Wärmedämmung Haustechnik: nicht besichtigt (kein Zutritt) Innenräume: nicht besichtigt (kein Zutritt) Garage: Garagentor verbeult Modernisierungen: 2023: Erneuerung des Heizkessels Soweit von außen straßenseitig ersichtlich, besteht Instandsetzungsbedarf in Teilbereichen. Der Zustand im Inneren des Gebäudes ist nicht bekannt.</p>
Modernisierungen:	2023: Erneuerung des Heizkessels
Endenergiebedarfs-Kennwert:	Kein Energieausweis vorliegend
Vermietungssituation:	Nicht bekannt
Bruttogrundfläche:	Ca. 269,00 m ²
Wohnfläche:	Ca. 127,00 m ² (laut Bauakte)
Werte:	Zum Wertermittlungsstichtag 19.10.2023 (Ortsbesichtigung, kein Zutritt zum Gebäude) Siehe nachfolgende Tabelle

Grundbuch von Niederrad Blatt	Lfd. Nr.	Größe [m ²]	Bodenwert	Markt-angepasster vorläufiger Sachwert	Besondere objekt- spezifische Grund- stücks-merkmale	Sachwert	Netto- anfangs- rendite [%]	Ertrags- faktor	Zu- / Abschlag zur Rundung	Verkehrswert
5003	1	212	254.000 €	522.869 €	-3.600 €	519.000 €	2,4	32,3	1.000 €	<u>520.000 €</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