



EXPOSEE 844 K 27/24	Reihenendhaus Privatstraßenanteil
Bewertungsgegenstand:	<ul style="list-style-type: none"> • 1/73 Miteigentumsanteil an einer Privatstraße • Gebäude- und Freifläche, bebaut mit einem Reihenendhaus und einer Garage
Lage:	Steinbacher Hohl 111, 60488 Frankfurt am Main
Bundesland:	Hessen
Ort:	Frankfurt am Main
Zentrumsfunktion:	Oberzentrum
Überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<p>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</p>
Innerörtliche Lage:	<p>Stadtteil Praunheim Rd. 11,0 km (Luftlinie) nördlich vom Flughafen Frankfurt am Main Rd. 6,8 km (Luftlinie) nordwestlich vom Stadtzentrum Frankfurt am Main Rd. 6,0 km (Luftlinie) nordwestlich vom Hauptbahnhof Frankfurt am Main Rd. 1,0 km (Luftlinie) nordwestlich vom „Niddapark“ Rd. 750 m (Luftlinie) östlich der Autobahn „BAB 5“ Rd. 300 m (Luftlinie) südlich vom „Steinbach“ Straßenlage Steinheimer Hohl 111</p>
Lageklassifikation:	<p>Mittlere Wohnlage laut Wohnlagenkarte des Mietspiegels Frankfurt 2024 Mittlere Wohnlage laut Bodenrichtwertkarte Frankfurt a. M. 2024</p>
Grundstücks- bezeichnung / Größe:	<p>Frankfurt am Main 1/73 Miteigentumsanteil an Gemarkung Praunheim, Flur 4, Flurstück 1/19; 1.903 m² Flurstück 1/58; 6 m² Flurstück 1/57; 108 m²</p> <p>Frankfurt am Main Gemarkung Praunheim, Flur 4, Flurstück 1/64; 326 m²</p>
Planungsrecht:	<p>Gemäß der Internet-Auskunft des Stadtplanungsamts Frankfurt befindet sich das Bewertungsgrundstück (gesamt) nicht im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplans. Das Bewertungsgrundstück lfd. Nr. 2 ist hiernach im Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplans „Bebauungsplan (Fluchtlinienplan) F1313“ gelegen. Die im Plan förmlich festgestellten Baufluchtlinien wurden aufgehoben. Das Bewertungsgrundstück lfd. Nr. 2 besitzt die folgenden Eigenschaften: Unbebaut Das Bewertungsgrundstück lfd. Nr. 3 besitzt die folgenden Eigenschaften: Art der baulichen Nutzung: Wohnnutzung Maß der baulichen Nutzung: Vorhandene Grundflächenzahl hier: GRZ I = 0,3 Vorhandene Geschossflächenzahl hier: GFZ = 0,4 Vorhandene Vollgeschosse hier: 2-geschossig Vorhandene Bauweise hier: Geschlossene Bauweise</p> <ul style="list-style-type: none"> • Vorkaufsatzung VK010 • Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme im Verfahren: SEM4 • Stellplatzsatzung 2020 • Freiraumsatzung FR001 • Vorgartensatzung VG002
Baulasten:	Eintragungen vorhanden

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



Denkmalschutz:	Keine Eintragungen
Altflächenkataster:	Eintragungen vorhanden
Grundstücksbebauung:	Grundstück lfd. Nr. 2 Die Flurstücke sind unbebaut und als Privatstraße genutzt. Grundstück lfd. Nr. 3 1-seitig angebautes, 2-geschossiges Reihenhaus (Reihenendhaus) mit einem ausgebauten Dachgeschoss und mit einem Kellergeschoss
Baujahr:	1992 (laut Bauakte)
Garagen / Stellplätze:	Auf dem Bewertungsgrundstück befindet sich ein KFZ-Stellplatz .
Baubeschreibung / Zustand:	Dach: Satteldach mit brauner Dachsteindeckung und Dachflächenfenster Fassade: massive Wände mit Wärmedämmung, Strukturputz, hellgrau gestrichen Fensterleibungen: Strukturputz, hellgrau gestrichen Fenster: 2-flügelige und festverglaste Holzfenster, Dachflächenfenster, braun Fenstertüren: 1-flügelige Holzfenstertüren, braun Balkon: gartenseitig Balkon mit Holzgeländer an Metallpfosten Eingang: 1-flügelige Tür in Holz, Vordach als Holz-Konstruktion mit Dachpfannen, Eingangspodest massiv aus Waschbeton Keller: -- Dach: Spitzboden nicht besichtigt, kein Zutritt Fassade: Verschmutzungen und teilweise Löcher im Außenwandbereich Fenster: Dachflächenfenster überaltert, überalterte Anstriche; Feuchtigkeitsschäden Balkon: Bodenbelag bemoost; Balkonunter- und Stirnseite mit teilweisen Abplatzungen, Holzteile vom Geländer verwittert und morsch Haustechnik: Heizungsanlage (Heizkessel) überaltert und erneuerungsbedürftig Innenräume: Laminatboden mit verschiedenen Abnutzungsspuren und teilweise schadhafte; Tapetenanstriche überaltert, Verfärbungen im Bereich des Dachflächenfensters, teilweise renovierungsbedürftige Innenräume Sonstiges: --- Soweit ersichtlich, befindet sich das Gebäude in baujahresadäquatem, nicht bzw. nicht wesentlich modernisiertem Zustand. Es ist mittelfristig renovierungsbedürftig und im Bereich der Heizungsanlage kurzfristig modernisierungsbedürftig.
Modernisierungen:	Keine wesentlichen Modernisierungen
Endenergiebedarfs-Kennwert:	Kein Energieausweis vorliegend
Vermietungssituation:	Eigengenutzt
Bruttogrundfläche	Wohnhaus: ca. 262,00 m ² (laut Bauakte) Garage: ca. 18,00 m ² (laut Bauakte)
Wohnfläche	Wohnhaus: ca. 151,00 m² (laut Bauakte)
Werte	Zum Wertermittlungsstichtag 26.03.2025 (Ortsbesichtigung) Siehe nachfolgende Tabelle

Grundbuch von Praunheim Blatt	Lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Größe [m ²]	Miteigentumsanteil	(Anteiliger) Bodenwert	Markt-angepasster vorläufiger Verfahrens-wert	Besondere objekt-spezifische Grundstücks-merkmale	Verfahrens-wert	Zu- / Abschlag zur Rundung	Verkehrswert
5202	2	Praunheim	4	1/19	1.903	1/73	303.000 €	678.000 €	0 €	678.000 €	0 €	678.000 €
	2	Praunheim	4	1/58	6	1/73	24.200 €	25.168 €	-3.900 €	22.000 €	0 €	22.000 €
	2	Praunheim	4	1/57	108	1/73	74 €	77 €	0 €	80 €	20 €	100 €
5202	3	Praunheim	4	1/64	326	1/1	1.380 €	1.400 €	0 €	1.400 €	0 €	1.400 €
Gesamt							328.654 €	704.645 €	-3.900 €	701.480 €		<u>701.500 €</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