



Anhang VI – Exposé

Aktenzeichen	844 K 32/34	
Adresse	Elbestraße 46 / 46a 60329 Frankfurt am Main	
Nutzungsart	Wohn- und Geschäftshaus / Mehrfamilienhaus (vermietet als Apartmenthaus)	
Marktwert	Elbestraße 46 - 6.780.000,00 EUR Elbestraße 46a - 2.720.000,00 EUR	
Besichtigung	Außen- und Innenbesichtigung	
Gebäude		
Objekt	Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Wohn- und Geschäftshaus (Vorderhaus) und ein Mehrfamilienhaus (Hinterhaus), welche aktuell als „Boardinghouse“ genutzt werden. Das Vorderhaus verfügt straßenseitig über 7 oberirdische Geschosse und hofseitig über vier Geschosse. Im Erd- und Obergeschoss befindet sich eine Gewerbeeinheit (Wettbüro). Das Vorderhaus (Elbestraße 46) wurde nach nahezu vollständiger Zerstörung im 2. Weltkrieg ca. 1950 als Bürohaus wiederaufgebaut, wobei in Teilen alte Gebäudestrukturen wiederverwendet, werden konnten. Ab ca. 2011 erfolgte eine umfassende Nutzungsänderung, wodurch bis auf die Gewerbeeinheit im Erd- und Obergeschoss alle Büroflächen in Wohnflächen umgewandelt wurden. Das Hinterhaus (Elbestraße 46a) wurde ca. 1950 errichtet und ca. 2012 umgebaut (u.a. wesentliche Grundrissänderungen und Renovierungsarbeiten).	
Nutzung zum Stichtag	Die Nutzung erfolgte zu Wohnzwecken und zu gewerblichen Zwecken im EG und OG des Vorderhauses (Wettbüro).	
Vermietungsstand	Nahezu Vollvermietung	
Garage / Einstellplätze	2 offene Stellplätze	
Baujahr	ca. 1950	
Wohn- Nutzfläche	rd. 1.565 m² Wohn-/Nutzfläche und rd. 434 m² Wohnfläche	
Baubeschreibung		
Rohbau	Stahlbeton-Skelettkonstruktion	
Dach	Mansardendach in Holzkonstruktion	
Innenausbau	durchschnittlichen Ausstattungsstandard	
Baulicher Zustand	Die Gebäude befinden sich in einem durchschnittlichen baulichen Zustand	
Grundstück		
Lage	mittlere Wohnlage	
Grundbuchbezeichnung	Frankfurt Bezirk 9, Flur 76	Flurstück: 52/1 und 41/1
Größe / Eigentumsform	495 m² und 202 m²	Volleigentum
Es handelt sich hierbei um einen Auszug aus den Grundstücksdaten, die im Gutachten vollständig beschrieben werden. Insofern kann keine Gewährleistung auf Vollständigkeit übernommen werden.		
Objektfotos		