

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



E X P O S E E 844 K 39/22	Wohn- und Geschäftshaus
Bewertungsgegenstand:	3 x Gebäude- und Freifläche, bebaut
Lage:	Wilhelmshöher Straße 137, 60389 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 Seckbach Rd. 15,0 km (Luftlinie) nordöstlich vom Frankfurter Flughafen Rd. 5,5 km (Luftlinie) nordöstlich vom Frankfurter Hauptbahnhof Rd. 4,5 km (Luftlinie) nordöstlich vom Stadtzentrum Rd. 3,4 km (Luftlinie) nordwestlich vom Osthafen Rd. 2,3 km (Luftlinie) nördlich vom Ostpark Rd. 600 m (Luftlinie) südlich vom Lohrpark Rd. 600 m (Luftlinie) östlich vom Huth-Park Straßenecklage Wilhelmshöher Straße / Ellerstraße
Lageklassifikation:	Mittlere Wohnlage laut Bodenrichtwertkarte Frankfurt 2022 Mittlere Wohnlage laut Wohnlagenkarte des Mietspiegels Frankfurt 2022
Grundstücksbezeichnung / Größe:	Lfd. Nr. 1, Gemarkung Seckbach, Flur 7, Flurstück 65/1, Gebäude- und Freifläche, Wilhelmshöher Straße 137; 106 m² Lfd. Nr. 2, Gemarkung Seckbach, Flur 7, Flurstück 65/2, Gebäude- und Freifläche, Wilhelmshöher Straße 137 und Ellerstraße 1; 25 m² Lfd. Nr. 3, Gemarkung Seckbach, Flur 7, Flurstück 65/3, Gebäude- und Freifläche, Wilhelmshöher Straße 137 und Ellerstraße 1; 1 m²
Planungsrecht:	Im Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplans (Fluchtliniensatzung) rechtsverbindlich F1398 vom 07.03.1936 gelegen Im Geltungsbereich der Erhaltungssatzung E29 -Seckbach- zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart (gemäß §172 (1) Nr. 1 BauGB) vom 17.07.2007 gelegen Stellplatzsatzung S002: keine Beschränkung der Herstellungspflicht
Baulasten:	Keine Eintragungen
Denkmalschutz:	Bestandteil einer Gesamtanlage
Altflächenkataster:	Keine Eintragungen
Grundstücksbebauung:	1-seitig angebautes, 2-geschossiges Wohn- und Geschäftshaus mit ausgebautem Dachgeschoss sowie Unterkellerung, giebelseitige Grenzbebauung
Baujahr:	Ca. 1965
Garagen / Stellplätze:	Auf den Bewertungsgrundstücken befinden sich keine KFZ-Stellplätze.
Baubeschreibung / Zustand:	Dach: Satteldach mit Gauben, rotbraune Falzpfannen, Dachflächenfenster, Schneefanggitter, Antennen Fassade: Lochfassade mit Glattputz, beiger Anstrich; Erdgeschoss mit hellblauen Riemchen gefliest, Anbau mit Flachdach und Kunststofflichtkuppeln Fenster: weiße Kunststofffenster mit Rollläden Schaufenster: zwei Schaufenster mit Markise zur Wilhelmshöher Straße und ein Schaufenster zur Ellerstraße, weiß, in Metallbauweise Tor: 2-flügeliges Tor in Metallbauweise mit geschlossenen Feldern und integrierter Klingel und Briefkastenanlage Türen: 1-flügelige Hauseingangstür in Metallbauweise, weiß, mit verglasten Feldern

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



	Hauseingang zum Wohnhausbereich: vom Hof über eine massive Treppe mit Metallgeländer, leichtes Vordach aus Metall mit Doppelstegplatten Hauseingang zum Gewerbebereich: Separater Eingang vom öffentlichen Straßenraum (Fronteingang Wilhelmshöher Straße), Eingang vom Gehweg über eine Stufe Keller: Feuchtigkeit im Boden und Wandbereichen, teilweise abplatzende Putze und Farben Sockel: Lose und fehlende Fliesen Dach: Dachdeckung mittelfristig modernisierungsbedürftig Fassade: Verfärbungen und Verschmutzungen, Risse und abplatzende Farbbeschichtungen Haustechnik: Heizungsanlage überaltet und modernisierungsbedürftig Wohnungen: Schaufenster: Loch und Risse an einer Festverglasung Dachflächenfenster: überaltet und schadhaft Treppenhaus: Feuchtigkeitsschäden in Bereich der Traufe Wohnungen: zurückgelassener Sperrmüll, Kleidungs- und Möbelstücke Boden,- Wand,- und Deckenbeläge überaltet, Feuchtigkeitsschäden in Teilbereichen der Nasszellen Soweit ersichtlich, befindet sich das Gebäude in baujahresadäquatem, nicht bzw. nicht wesentlich modernisiertem, unterdurchschnittlich gepflegtem Gesamtzustand mit Instandsetzungs- und Modernisierungsbedarf in Teilbereichen.
Modernisierungsgrad:	Nicht wesentlich modernisiert
Endenergiebedarfs-Kennwert:	Kein Energieausweis vorliegend
Vermietungszustand:	Apotheke vermietet Drei Wohnungen leerstehend / nicht vermietet
Bruttogrundfläche:	Ca. 384,00 m ²
Wohn-/Nutzfläche:	Ca. 184,00 m ²
Anzahl der Einheiten:	Eine Gewerbeeinheit (Apotheke) Eine 2-Zimmer-Wohnung Zwei 1-Zimmer-Wohnungen
Marktüblich erzielbare Miete p. a.:	27.979,08 EUR
Werte:	Zum Wertermittlungsstichtag 28.06.2023 (Ortsbesichtigung) Siehe nachfolgende Tabelle

Grundbuch von Seckbach, Blatt	Lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flur- stück	Wirtschaftsart	Lage	Größe [m ²]	Bodenwert (fiktiv unbelastet)	Maßgeblicher Verfahrens- wert	Zu-/Abschlag zur Rundung	Verkehrswert
8983	1	Seckbach	7	65/1	Gebäude- und Freifläche	Wilhelmshöher Str. 137	106	252.000 €	505.000 €		505.000 €
8983	2	Seckbach	7	65/2	Gebäude- und Freifläche	Wilhelmshöher Str. 137 u. Ellerstr. 1	25	30.000 €	30.900 €		30.900 €
8983	3	Seckbach	7	65/3	Gebäude- und Freifläche	Wilhelmshöher Str. 137 u. Ellerstr. 1	1	600 €	1.070 €		1.070 €
Verkehrswert Gesamtgrundstück							132	282.600 €	536.970 €	30 €	537.000 €

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.
----------	--

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



Straßenansicht Wilhelmshöher Straße / Ecke Ellerstraße



Straßenansicht Ellerstraße