



<b>E X P O S E E</b> <b>845 K 1/25</b>	<b>Zweifamilienhaus (Reihenendhaus)</b>
Bewertungsgegenstand:	Gebäude- und Freifläche, bebaut mit einem Zweifamilienhaus (Reihenendhaus)
Lage:	<b>Städelstraße 18, 60596 Frankfurt am Main</b>
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:	<b>Stadtteil Sachsenhausen Nord</b> Rd. 8,5 km (Luftlinie) nordöstlich vom Frankfurter Flughafen Rd. 2,0 km (Luftlinie) nordöstlich vom Louisa-Park Rd. 1,2 km (Luftlinie) südlich von der Frankfurter Innenstadt Rd. 1,0 km (Luftlinie) südöstlich vom Frankfurter Hauptbahnhof Rd. 200 m (Luftlinie) südlich vom Main Rd. 150 m (Luftlinie) östlich von der Schweizer Straße Straßenlage „Städelstraße“
Lageklassifikation:	Gehobene Wohnlage laut Wohnlagenkarte Geoportal Frankfurt a. M Zentrale Wohnlage laut Wohnlagenkarte Geoportal Frankfurt a. M.
Grundstücks- bezeichnung / Größe:	Frankfurt am Main Gemarkung Frankfurt Bezirk 32, Flur 526, Flurstück 204/8; <b>270 m<sup>2</sup></b>
Planungsrecht:	Laut der Internet-Auskunft Geoportal Hessen ist der Bereich des Bewertungsgrundstücks nicht als Überschwemmungsgebiet HQ100 nach HWG dargestellt. Laut der Internet-Auskunft des Regionalverbands Frankfurt Rhein Main ist der Bereich des Bewertungsgrundstücks im regionalen <b>Flächennutzungsplan</b> als „ <b>Wohnbaufläche, Bestand</b> “, „ <b>Vorbehaltfläche für vorbeugenden Hochwasserschutz</b> “ und als „ <b>Überschwemmungsgebiet</b> “ dargestellt. Gemäß der Internet-Auskunft des Stadtplanungsamts Frankfurt am Main ist das Bewertungsgrundstück im Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplans „ <b>Bebauungsplan (Fluchtroutenplan) F 259 B11</b> “ gelegen: Titel: Ohne Titel Status: rechtsverbindlich Ortsbezirk: 5 Stadtteil: Sachsenhausen, Nord Förmlich festgestellt: 20.12.1898 BauNVO: BauNVO 1990/2013 Das Grundstück besitzt folgende Eigenschaften: Art der baulichen Nutzung: Wohnbaufläche Maß der baulichen Nutzung: Grundflächenzahl (GRZ): Vorhandene Grundstücksausnutzung: 0,3 Geschossflächenzahl (GFZ): Vorhandene Grundstücksausnutzung: 0,9 Zahl der Vollgeschosse: Vorhandene Vollgeschosse: 3 Bauweise: Vorhandene Bauweise: teiloffen Stellplatzsatzung 2020 Freiraumsatzung FR001 Vorgartensatzung VG002

**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



Baulisten:	Keine Eintragungen
Denkmalschutz:	Keine Eintragungen
Altflächenkataster:	Keine Eintragungen
Grundstücksbebauung:	1-seitig angebautes, 3-geschossiges <b>Zweifamilienhaus</b> mit einem nicht ausgebauten Dachgeschoss und mit einem Kellergeschoss
Baujahr:	1932 (laut Institut für Stadtgeschichte)
Garagen / Stellplätze:	Soweit ersichtlich, befinden sich auf dem Bewertungsgrundstück <b>keine KFZ-Stellplätze</b> .
Baubeschreibung / Zustand:	<p>Dach: Walmdach mit Faserzementschindeldeckung, Dachausstiege</p> <p>Fassade: rote Klinkersteinfassade im Bereich des Sockels und Eingangsbereiches, massive Wände, Glattputz, hellgrau gestrichen, rechteckiger, 1-geschossiger Anbau mit oberseitiger Terrasse gartenseitig, 2-geschossiger Erker vom 1.OG bis 2.OG an der Westfassade</p> <p>Fensterleibungen: Glattputz, hellgrau gestrichen bzw. braun gestrichen</p> <p>Fenster: 1- bzw. mehrflügelige, 1- und 2-fachverglaste, weiße Holz- und Kunststofffensterfenster</p> <p>vertikales 1-fach verglastes Fensterband im Bereich des Treppenhauses, 2-flügliges Metalltor zur Straße im Kellergeschoss</p> <p>Terrasse: massive Brüstung an der Terrasse im 1. OG auf Anbau EG</p> <p>Eingang: massives Vordach als Flachdach, Eingangstreppe massiv mit Metallhandlauf und beidseitigen Ziegelsteinbrüstungen</p> <p><b>Keller:</b> nicht besichtigt, Zustand nicht bekannt</p> <p><b>Dach:</b> Spitzboden nicht besichtigt, Zustand nicht bekannt; Farbabplatzungen im Traufbereich; Anstriche der Dachrinnen und Fallrohre überaltert; Dachrinnen teilweise verbogen, Traufbereiche teilweise mit Wasserschäden</p> <p><b>Fassade:</b> Verschmutzungen; teilweise Putzvorwölbungen und Abplatzungen im Außenwandbereich, Fensterbänke mit Frostschäden und offenem Bewehrungseisen, Putzschäden durch ehemaligen Pflanzen-Bewuchs</p> <p><b>Fenster:</b> Fenster teilweise überaltert, Einscheibenverglasung nicht zeitgemäß; überalterte Farbanstriche</p> <p><b>Terrassen:</b> nicht besichtigt, Zustand nicht bekannt</p> <p><b>Haustechnik:</b> Haustechnik nicht besichtigt, Zustand nicht bekannt</p> <p><b>Innenräume:</b> nicht besichtigt, Zustand nicht bekannt</p> <p><b>Sonstiges:</b> ---</p> <p>Soweit von außen ersichtlich, befindet sich das Gebäude in baujahresadäquatem, nicht wesentlich modernisiertem Zustand. Soweit ersichtlich, besteht Instandsetzungsbedarf im Bereich der Fassade und Teilebereichen der Fenster. Von Modernisierungsbedarf (z. B. Innenräume, Heizungsanlage) kann ausgegangen werden.</p>
Modernisierungen:	Ca. 1980er Jahre: Einbau isolierverglaste Fenster (straßenseitige Fassade) Weitere Modernisierungen nicht bekannt
Endenergiebedarfs-Kennwert:	Kein Energieausweis vorliegend
Vermietungssituation:	Nicht bekannt
Bruttogrundfläche:	Ca. 380 m <sup>2</sup> (BGF) Wohnhaus (laut Geoportal)
Wohnfläche:	Ca. 182 m <sup>2</sup> (überschlägig, laut BGF x Flächenfaktor)

Werte (vorbehaltlich einer Innenbesichtigung)	Zum Wertermittlungsstichtag <b>15.04.2025</b> (Ortstermin, kein Zutritt) Siehe nachfolgende Tabelle
---	--

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



Grundbuch von Frankfurt Bezirk 32 Blatt	Lfd. Nr.	Größe [m <sup>2</sup> ]	Bodenwert	Markt- angepasster vorläufiger Ertragswert	Besondere objekt- spezifische Grund- stücksmerkmale	Ertragswert	Zu- / Abschlag zur Rundung	Verkehrswert
10122	1	270	861.000 €	1.437.431 €		-40.000 €	1.400.000 €	0 € <u>1.400.000 €</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.



Südwest- und Südostfassade, Blick von der Straße  
Richtung Norden



Nordwestfassade zum Garten, Blick vom Flurstück  
199/8 Richtung Osten