



EXPOSEE 845 K 1/25	Zweifamilienhaus (Reihenendhaus)
Bewertungsgegenstand:	Gebäude- und Freifläche, bebaut mit einem Zweifamilienhaus (Reihenendhaus)
Lage:	Städelstraße 18, 60596 Frankfurt am Main
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:	Stadtteil Sachsenhausen Nord 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; 270 m²
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 Flächennutzungsplan als „Wohnbaufläche, Bestand“ , „Vorbehaltsfläche für vorbeugenden Hochwasserschutz“ und als „Überschwemmungsgebiet“ dargestellt. Gemäß der Internet-Auskunft des Stadtplanungsamts Frankfurt am Main ist das Bewertungsgrundstück im Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplans „Bebauungsplan (Fluchtlinienplan) F 259 BI1“ gelegen: <div> <div> Titel: Status: Ortsbezirk: Stadtteil: Förmlich festgestellt: BauNVO: Das Grundstück besitzt folgende Eigenschaften: Art der baulichen Nutzung: Maß der baulichen Nutzung: Grundflächenzahl (GRZ): Vorhandene Grundstücksausnutzung: Geschossflächenzahl (GFZ): Vorhandene Grundstücksausnutzung: Zahl der Vollgeschosse: Vorhandene Vollgeschosse: Bauweise: Vorhandene Bauweise: Stellplatzsatzung 2020 Freiraumsatzung FR001 Vorgartensatzung VG002 </div> <div> Ohne Titel rechtsverbindlich 5 Sachsenhausen, Nord 20.12.1898 BauNVO 1990/2013 Wohnbaufläche 0,3 0,9 3 teiloffen </div> </div>



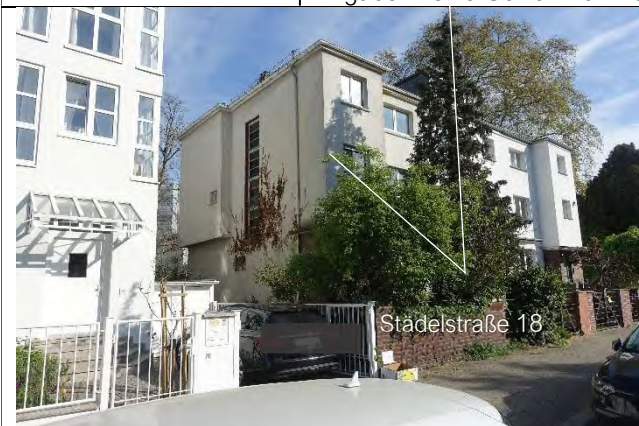
Baulasten:	Keine Eintragungen
Denkmalschutz:	Keine Eintragungen
Altflächenkataster:	Keine Eintragungen
Grundstücks- bebauung:	1-seitig angebautes, 3-geschossiges Zweifamilienhaus mit einem nicht ausgebauten Dachgeschoss und mit einem Kellergeschoss
Baujahr:	1932 (laut Institut für Stadtgeschichte)
Garagen / Stellplätze:	Soweit ersichtlich, befinden sich auf dem Bewertungsgrundstück keine KFZ-Stellplätze .
Baubeschreibung / Zustand:	<p>Dach: Walmdach mit Faserzementschindeldeckung, Dachausstiege 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 Fensterleibungen: Glattputz, hellgrau gestrichen bzw. braun gestrichen Fenster: 1- bzw. mehrflügelige, 1- und 2-fachverglaste, weiße Holz- und Kunststofffensterfenster vertikales 1-fach verglastes Fensterband im Bereich des Treppenhauses, 2-flügliges Metalltor zur Straße im Kellergeschoss Terrasse: massive Brüstung an der Terrasse im 1. OG auf Anbau EG Eingang: massives Vordach als Flachdach, Eingangstreppe massiv mit Metallhandlauf und beidseitigen Ziegelsteinbrüstungen Keller: nicht besichtigt, Zustand nicht bekannt Dach: Spitzboden nicht besichtigt, Zustand nicht bekannt; Farbabplatzungen im Traufbereich; Anstriche der Dachrinnen und Fallrohre überaltert; Dachrinnen teilweise verbogen, Traufbereiche teilweise mit Wasserschäden Fassade: Verschmutzungen; teilweise Putzvorwölbungen und Abplatzungen im Außenwandbereich, Fensterbänke mit Frostschäden und offenem Bewehrungsseisen, Putzschäden durch ehemaligen Pflanzen-Bewuchs Fenster: Fenster teilweise überaltert, Einscheibenverglasung nicht zeitgemäß; überalterte Farbanstriche Terrassen: nicht besichtigt, Zustand nicht bekannt Haustechnik: Haustechnik nicht besichtigt, Zustand nicht bekannt Innenräume: nicht besichtigt, Zustand nicht bekannt Sonstiges: --- Soweit von außen ersichtlich, befindet sich das Gebäude in baujahresadäquatem, nicht wesentlich modernisiertem Zustand. Soweit ersichtlich, besteht Instandsetzungsbedarf im Bereich der Fassade und Teilbereichen der Fenster. Von Modernisierungsbedarf (z. B. Innenräume, Heizungsanlage) kann ausgegangen werden.</p>
Modernisierungen:	Ca. 1980er Jahre: Einbau isolierverglaster Fenster (straßenseitige Fassade) Weitere Modernisierungen nicht bekannt
Endenergiebedarfs- Kennwert:	Kein Energieausweis vorliegend
Vermietungssituation:	Nicht bekannt
Bruttogrundfläche:	Ca. 380 m² (BGF) Wohnhaus (laut Geoportal)
Wohnfläche:	Ca. 182 m² (überschlägig, laut BGF x Flächenfaktor)
Werte (vorbehaltlich einer Innenbesichtigung)	Zum Wertermittlungstichtag 15.04.2025 (Ortstermin, kein Zutritt) Siehe nachfolgende Tabelle



Grundbuch von Frankfurt Bezirk 32 Blatt	Lfd. Nr.	Größe [m²]	Bodenwert	Markt- angepasster vorläufiger Ertragswert	Besondere objekt- spezifische Grund- stücks-merkmale	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