



EXPOSEE 845 K 3/23	Mehrfamilienhaus
Bewertungsgegenstand:	Gebäude- und Freifläche, bebaut mit einem Mehrfamilienhaus (Vorderhaus) und einer Garage mit einem KFZ-Einstellplatz, einem Zweifamilienhaus (Hinterhaus) und einer Garage mit zwei KFZ-Einstellplätzen
Lage:	Talstraße 40 und 40 A, 60437 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 Kalbach-Riedberg Rd. 15,0 km (Luftlinie) nordwestlich vom Frankfurter Flughafen Rd. 9,0 km (Luftlinie) nördlich vom Frankfurter Hauptbahnhof Rd. 1,6 km (Luftlinie) nordwestlich der „Nidda“ Rd. 1,0 km (Luftlinie) südöstlich der Bundesautobahn BAB 3 Frankfurt – Kassel Rd. 900 m (Luftlinie) nordwestlich der Bundesautobahn BAB 661 Bad Homburg – Egelsbach Rd. 450 m nordöstlich vom Bonifatius-Park- Riedberg Rd. 350 m (Luftlinie) südwestlich der Landstraße L3019 Rd. 70 m (Luftlinie) nordöstlich vom „Kalbach“ Straßenlage Talstraße
Lageklassifikation:	Mittlere Wohnlage laut Bodenrichtwertkarte Frankfurt 2022 Mittlere Wohnlage laut Wohnlagenkarte des Mietspiegels Frankfurt 2022
Grundstücks- bezeichnung:	Gemeinde Frankfurt am Main, Gemarkung Kalbach, Flur 39, Flurstück 3336/2, Gebäude- und Freifläche
Grundstücksgröße:	994 m²
Planungsrecht:	Nicht im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplans gelegen (§ 34 BauGB) Im Geltungsbereich der Erhaltungssatzung im Verfahren E24 „Kalbach“ zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart (gemäß §172 (1) Nr. 1 BauGB) gelegen Stellplatzsatzung S002: keine Beschränkung der Herstellungspflicht
Baulasten:	Keine Eintragungen
Denkmalschutz:	Keine Eintragungen
Altflächenkataster:	Altstandort (Keine Altlast oder altlastenverdächtige Fläche)
Grundstücks- bebauung:	• Vorderhaus: freistehendes, 3-geschossiges Mehrfamilienhaus sowie Unterkellerung, und giebelseitig angebaute Garage • Hinterhaus: freistehendes, 2-geschossiges Zweifamilienwohnhaus sowie Teilunterkellerung, giebelseitige Grenzbebauung • Garage (straßenseitig): 2-seitig angebaute, 1-geschossige Garage, Grenzbebauung • Garage (hofseitig): freistehende, 1-geschossige Garage, Grenzbebauung
Baujahr:	Mehrfamilienhaus mit Garage (Vorderhaus): 1973, Aufstockung ca. 1991 Zweifamilienhaus (Hinterhaus, ehem. Scheune): Ursprung ca. 1922, Wiederaufbau ca. 1931, Umbau ca. 1983 Garage (ehem. Remise): Ursprung ca. 1935, Umbau ca. 1983
Garagen / Stellplätze:	Auf dem Bewertungsgrundstück befinden sich drei KFZ-Garagenstellplätze, davon einer an der Straße und zwei im Hof. Ebenfalls befinden sich fünf KFZ-Außenstellplätze im Hof.
Baubeschreibung / Zustand:	Vorderhaus • Dach: Satteldach mit Gaube und Dachterrasse, Dachflächenfenster, rote Dachpfannendeckung, • Straßenfassade: Lochfassade, Strukturputz, pastellrosafarbener Anstrich, Fensterbänke außen massiv, Sockel mit Kunststoffbeschichtung, massives Vordach



	• Giebelfassaden: Strukturputz, gebrochen weißer Anstrich, Fensterbänke außen massiv, Sockel verputzt und gestrichen • Hoffassade: Strukturputz, ockerfarbener und grauer Anstrich, Fensterbänke außen massiv, Sockel mit Kunststoffbeschichtung, massive Balkone über die Fassadenlänge mit vollflächiger Bekleidung • Fenster-türen: weiße Kunststoffenster bzw. Kunststoffentertüren mit grauen Rollläden • Türen: 1-flügelige Hauseingangstür mit feststehendem Seitenteil in Metallbauweise mit verglasten und geschlossenen Feldern Hinterhaus • Dach: Satteldach, rote Dachpfannendeckung, leichtes Vordach mit Stützen über Eingangstür • Fassade: Lochfassade, Rauputz auf Wärmedämmverbundsystem, gebrochen weißer Anstrich, Metallfensterbänke außen, Sockel verputzt und gestrichen, vorgesetzte massive Balkone an der Giebelfassade mit vollflächiger Bekleidung • Fenster/Türen: weiße Kunststoffenster und Kunststofftüren, teilweise Fenstergitter • Türen: 1-flügelige Hauseingangstür in Metall mit Verglasung Garage (straßenseitig) • Dach: Flachdach, Bitumenbahndeckung • Fassade: Rauputz, gebrochen weißer Anstrich • Tore: Schwingtor, Metall, gestrichen Garage (hofseitig) • Dach: Pultdach, rote Dachpfannendeckung • Fassade: Rauputz, gebrochen weißer Anstrich • Tore: Schwingtore, Metall, gestrichen Soweit ersichtlich, befinden sich die Gebäude in baujahresadäquatem, durchschnittlich modernisiertem, durchschnittlich gepflegtem Gesamtzustand mit Instandsetzungsbedarf in Teilbereichen.
Modernisierungsgrad: (Punktrastermethode ImmoWertV)	Mehrfamilienhaus (Vorderhaus): mittel (6/20 Pkt.) Mehrfamilienhaus (Hinterhaus): einfach (5/20 Pkt.) Garagen: kein (0/20 Pkt.)
Energieverbrauchs- Kennwert:	Vorderhaus: 145,1 kWh/m ² (lt. Energieausweis) Hinterhaus: 99,6 kWh/m ² (lt. Energieausweis)
Endenergiebedarfs- kennwert:	Vorderhaus: 182 kWh/m ² (lt. Energieberatungsbericht) Hinterhaus: k. A.
Vermietungszustand:	Mehrfamilienhaus (Vorderhaus): EG bis 2.OG (rechts und links) vermietet Zweifamilienhaus (Hinterhaus): EG und OG vermietet Garage (straßenseitig) ein Stellplatz: vermietet Garagen (hofseitig): zwei Stellplätze: vermietet
Bruttogrundfläche:	Mehrfamilienhaus (Vorderhaus): ca. 871 m ² Zweifamilienhaus (Hinterhaus): ca. 620 m ² Garage (straßenseitig): ca. 21 m ² Garage (hofseitig): ca. 51 m ²
Wohnfläche:	Mehrfamilienhaus (Vorderhaus): ca. 470 m ² Zweifamilienhaus (Hinterhaus): ca. 238 m ² Gesamt: ca. 708 m²
Anzahl der Einheiten:	Mehrfamilienhaus (Vorderhaus): 7 Wohnungen Zweifamilienhaus (Hinterhaus): 2 Wohnungen
Marktüblich erzielbare Miete p. a.:	89.037,36 EUR
Werte:	Zum Wertermittlungsstichtag 10.05.2023 (Ortsbesichtigung) Siehe nachfolgende Tabelle



Bewertungs- teilbereich	Bodenwert	Netto- anfangs- rendite [%]	Ertrags- faktor	Besondere objekt- spezifische Grund-stücks- merkmale	Ertragswert (maßgebliches Verfahren)	Zu-/Abschlag zur Rundung	Verkehrswert
Vorderhaus	845.000,00 €			-98.900,00 €	1.280.000,00 €		
Hinterhaus	634.000,00 €			-36.500,00 €	644.000,00 €		
Gebäude- und Freifläche, bebaut	1.479.000,00 €	3,5	21,6	-135.400,00 €	1.924.000,00 €	-24.000,00 €	<u>1.900.000,00 €</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



Hofansicht