



EXPOSEE 845 K 9/24	Einfamilienhaus (Reihenendhaus)
Bewertungsgegenstand:	Gebäude- und Freifläche, bebaut mit einem Einfamilienhaus (Reihenendhaus) 1/7 Anteil an Hof- und Gebäudefläche, bebaut mit einem Carport mit sieben Stellplätzen
Lage:	Tucholskystraße 65, 60598 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 „Sachsenhausen Süd“ Rd. 8,5 km (Luftlinie) nordöstlich vom Frankfurter Flughafen Rd. 2,4 km (Luftlinie) südöstlich vom Frankfurter Hauptbahnhof Rd. 2,1 km (Luftlinie) südlich vom Stadtzentrum Rd. 1,7 m (Luftlinie) westlich vom „Goetheturm“ Rd. 1,6 km (Luftlinie) südlich vom Main Rd. 1,1 km (Luftlinie) nördlich von „Frankfurter Stadtwald“ Rd. 300 m (Luftlinie) westlich vom Südfriedhof Straßenecklage Tucholskystraße
Lageklassifikation:	Sehr gute Wohnlage (Wohnlagenkarte des Mietspiegels Frankfurt 2024) Sehr gute Wohnlage (Bodenrichtwertkarte Frankfurt a. M. 2024)
Grundstücksbezeichnung / Größe:	Frankfurt am Main, Gemarkung Frankfurt Bezirk 32, Flur 557 Flurstück 223/41; 182 m ² Flurstück 223/40; 440 m ²
Planungsrecht:	Gemäß der Internet-Auskunft des Stadtplanungsamts Frankfurt am Main befindet sich das Bewertungsgrundstück nicht im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplans. Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplans (Fluchtlinienplan) F 1704 , rechtsverbindlich, förmlich festgestellt: 28.11.1955. Das Grundstück Flurstück 223/41 besitzt folgende Eigenschaften: Art der baulichen Nutzung: Wohnnutzung Maß der baulichen Nutzung: Grundflächenzahl (GRZ I): 0,4 Geschossflächenzahl (GFZ): 0,7 Zahl der Vollgeschosse: 2-geschossig Bauweise: teiloffen Das Grundstück Flurstück 223/40 besitzt folgende Eigenschaften: Art der baulichen Nutzung: Stellplätze Maß der baulichen Nutzung: Grundflächenzahl (GRZ II): 0,2 Geschossflächenzahl (GFZ): 0,0 Zahl der Vollgeschosse: keine S002 Stellplatzsatzung 2020 Rechtsverbindlich, Inkrafttreten 20.02.2020 Stellplatz- und Ablösesatzung der Stadt Frankfurt am Main FR001 Gestaltungssatzung Freiraum und Klima Rechtsverbindlich, Inkrafttreten 10.05.2023 Für bauliche Anlagen und Grundstücksfreiflächen VG002 Rechtsverbindlich, Inkrafttreten 04.04.1979 Für die gärtnerische Gestaltung von Vorgärten
Baulasten:	Eintragungen vorhanden



Denkmalschutz:	Keine Eintragungen
Altflächenkataster:	Keine Eintragungen
Grundstücksbebauung:	Flurstück 223/41: Das Grundstück ist mit einem Wohnhaus (Reihenendhaus) bebaut. Flurstück 223/40: Das Grundstück ist mit einem Carport mit sieben PKW-Stellplätzen bebaut.
Baujahr:	1983 (Datum der Bezugsfertigstellung laut Bauakte)
Garagen / Stellplätze:	Auf dem Bewertungsgrundstück Flurstück 223/41 befinden sich keine PKW-Stellplätze . Auf dem Bewertungsgrundstück Flurstück 223/40 befinden sich 7 PKW-Stellplätze .
Baubeschreibung / Zustand:	Baubeschreibung Wohnhaus 1-seitig angebautes, 2-geschossiges Einfamilienhaus (Reihenendhaus) mit ausgebautem Dachgeschoss, nicht ausgebautem Dachspitz sowie Unterkellerung Dach: Satteldach mit rotbrauner Dachstein-Deckung und roter Schindelbekleidung unterhalb der Traufe und am Giebel Gaube: Satteldachgaube mit roter Schindelbekleidung Fassade: Strukturputz, hellgrauer Anstrich Sockel: Glattputz, grauer Anstrich Fensterbänke: außenseitig als Fliesenbelag Fenster: ein- bzw. mehrflügelige, dunkelbraune Holzfenster, eingangsseitig im Erdgeschoss mit Fenstergittern, graue Rollläden Terrasse: nicht einsehbar (Bepflanzungen), gartenseitig Loggia: massive Bodenplatte Metallstabgeländer und Holzelementen, gartenseitig Türen: 1-flügelige Hauseingangstür in Holz mit Glasausschnitt Eingangsbereich: Überdachung durch darüber liegendes Geschoss, Eingangsstufe mit Fliesenbelag Zustand Keller: nicht besichtigt (kein Zutritt) Dach: so weit von außen ersichtlich: nicht modernisiert Dachraum: nicht besichtigt (kein Zutritt) Fassade: punktuell Verschmutzungen im Bereich des Strukturputzes Fenster: Holzelement oberhalb des Metallgitters am bodentiefen Fenster schadhaft Loggia: überwiegend nicht einsehbar Terrasse: nicht einsehbar Türen: --- Haustechnik: nicht besichtigt (kein Zutritt) Innenräume: nicht besichtigt (kein Zutritt) Der Zustand im Inneren des Gebäudes ist nicht bekannt. So weit von außen straßenseitig ersichtlich, befindet sich das Gebäude in einem baujahresadäquaten, durchschnittlichen Gesamtzustand. Baubeschreibung Caport Carport mit sieben PKW-Stellplätzen Dach: Flachdach, Holzkonstruktion, Wellkunststoffplatten Zustand Wellkunststoffplattendeckung verworfen und bemoost Holzkonstruktion teilweise bemoost
Modernisierungen:	Nicht bekannt
Endenergiebedarfs-Kennwert:	Kein Energieausweis vorliegend
Vermietungssituation:	Die Nutzungs- und Vermietungssituation ist nicht bekannt. Für das Wohnhaus wird von Eigennutzung ausgegangen.
Bruttogrundfläche:	Ca. 325,00 m ² (laut Bauakte)
Wohnfläche:	Ca. 131,00 m ² (laut Bauakte)
Werte:	Zum Wertermittlungsstichtag 14.05.2024 (Ortsbesichtigung, kein Zutritt zum Gebäude)

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



Siehe nachfolgende Tabelle

Grundbuch von Bezirk 32 Blatt	Lfd. Nr.	Größe Anteil [m ²]	Markt-angepasster vorläufiger Sachwert	Besondere objekt-spezifische Grundstücksmerkmale	Sachwert	Netto-anfangs-rendite [%]	Ertrags-faktor	Zu- / Abschlag zur Rundung	Verkehrswert	Verkehrswert 1/2 Anteil
10126	2	182 1/1	616.992 €	0 €	617.000 €	2,0	37,8	0 €	617.000 €	<u>617.000 €</u>
9887	1	444 1/7	96.877 €	-21.000 €	76.000 €			0 €	76.000 €	<u>76.000 €</u>
Gesamt										<u>693.000 €</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.



Straßenseite



Eingangsseite