



EXPOSEE 845 K 27/24	Baugrundstück
Bewertungsgegenstand:	Gebäude- und Freifläche
Lage:	Wiesenu 31, 60323 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 Westend Süd Rd. 2,0 km (Luftlinie) nordwestlich vom Stadtzentrum Rd. 1,8 km (Luftlinie) nordwestlich vom Fluss „Main“ Rd. 1,5 km (Luftlinie) nördlich vom Hauptbahnhof Rd. 1,1 km (Luftlinie) nordöstlich vom Messegelände Rd. 600 m (Luftlinie) nordwestlich vom Rothschildpark Rd. 500 m (Luftlinie) östlich der Bundesstraße „B8“ Rd. 300 m (Luftlinie) südlich vom Grüneburgpark Straßenlage „Wiesenu“
Lageklassifikation:	Sehr gute Wohnlage (i. S. d. Mietspiegels Frankfurt am Main 2024) Zentrale Wohnlage (i. S. d. Mietspiegels Frankfurt am Main 2024)
Grundstücks- bezeichnung / Größe:	Gemeinde Frankfurt am Main, Gemarkung Frankfurt Bezirk 18, Flurstück 14/3; 1.000 m²
Entwicklungszustand:	Baureifes Land (i. S. d. § 3 Abs. 4 ImmoWertV)
Beitragsrechtliche Situation:	Beitragsfrei
Planungsrecht:	Laut der Internet-Auskunft des Regionalverbands Frankfurt Rhein Main ist der Bereich des Bewertungsgrundstücks im regionalen Flächennutzungsplan als „Wohnbaufläche, Bestand“ dargestellt. Gemäß der Internet-Auskunft des Stadtplanungsamts Frankfurt befindet sich das Bewertungsgrundstück im Geltungsbereich des qualifizierten „Bebauungsplan (Inselplan) B320“ Titel: Westend I Status: rechtsverbindlich Ortsbezirk: 2 Stadtteil: Westend-Süd Aufstellungsbeschluss: 04.08.1975 - 04.09.1975 Inkrafttreten: 09.05.1978 BauNVO: BauNVO 1968 Für das Bewertungsgrundstück bestehen die folgenden Festsetzungen laut Bebauungsplan: Art der baulichen Nutzung: WA (Allgemeine Wohngebiete) Maß der baulichen Nutzung: GRZ (Grundflächenzahl): 0,4 GFZ (Geschossflächenzahl): 1,6 Zahl der Vollgeschosse: IV Bauweise: k. A. Baulinie Textteil zum Bebauungsplan B320 Gemäß der Internet-Auskunft des Stadtplanungsamts Frankfurt befindet sich das Bewertungsgrundstück im Geltungsbereich der nachfolgenden städtebaulichen Satzungen und Gebiete: Erhaltungssatzung E 3 zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart und Zusammensetzung der Wohnbevölkerung

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



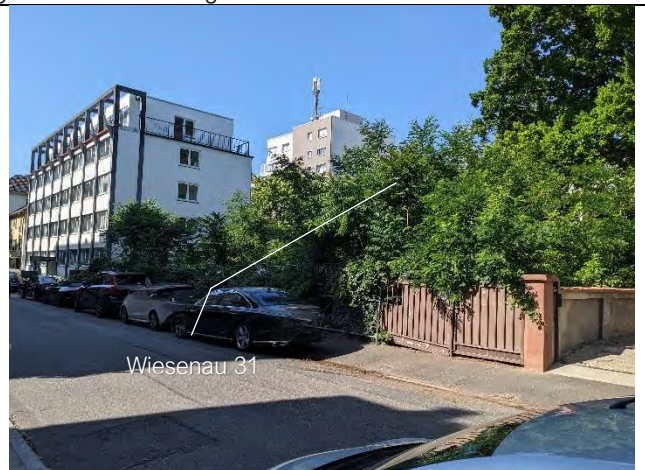
	(gemäß §172 (1) Nr. 1 und Nr. 2 BauGB) Inkrafttreten: 17.04.1990 Stellplatzsatzung S 2020 Inkrafttreten: 20.02.2020 Freiraumsatzung FR001 Inkrafttreten: 10.05.2023 Vorgartensatzung VG002 Inkrafttreten: 04.05.1979
Baulasten:	Eintragung vorhanden
Denkmalschutz:	Teilweise Denkmalschutz als Gesamtanlagenobjekt
Altflächenkataster:	Keine Eintragungen
Grundstücksbebauung:	Das Grundstück ist unbebaut .
Garagen / Stellplätze:	Soweit straßenseitig ersichtlich, befinden sich auf dem Bewertungsgrundstück keine KFZ-Stellplätze .
Endenergiebedarfs-Kennwert:	---
Nutzungssituation:	Brachfläche (vormals bebaut)

Grundstücksgröße [m ²]	Bodenwert	Vorläufiger Vergleichswert	Vorläufiger marktangepasster Vergleichswert	Besondere objekt-spezifische Grundstücksmerkmale	Vergleichswert	Zu- / Abschlag zur Rundung	Verkehrswert
1.000	7.200.000 €	7.200.000 €	7.992.000 €	-176.000 €	7.800.000 €	0 €	<u>7.800.000 €</u>

Hinweis:	Das Wertgutachten kann beim Amtsgericht Frankfurt 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, Blick vom gegenüberliegenden Gehweg Richtung Nordwesten



Straßenansicht, Blick vom gegenüberliegenden Gehweg Richtung Südwesten