



EXP O S E E 845 K 62/23	Erbbaurecht, bebaut mit einem mit einem Reihenendhaus und einer Garage
Bewertungsgegenstand:	Erbbaurecht, bebaut mit einem Einfamilienhaus (Reihenendhaus) und einer angebauten Garage mit einem KFZ-Einstellplatz Hof- und Gebäudefläche, unbebaut (überbaut mit einer Gartenhütte)
Lage:	Hohensteiner Straße 10, 60487 Frankfurt am Main
Bundesland:	Hessen
Ort:	Frankfurt am Main
Überörtliche Anbindung / Entfernungen:	Rd. 150 km (Luftlinie) nördlich von Stuttgart Rd. 150 km (Luftlinie) südöstlich von Köln Rd. 35 km (Luftlinie) nordöstlich von der Landeshauptstadt Wiesbaden
Innerörtliche Lage:	Stadtteil Bockenheim Rd. 9 km (Luftlinie) nördlich vom Frankfurter Flughafen Rd. 4,5 km (Luftlinie) nordwestlich von der Frankfurter Innenstadt Rd. 2,1 km (Luftlinie) östlich der Autobahn A 3 Rd. 900 m (Luftlinie) südlich von der Autobahn A 66 Rd. 600 m (Luftlinie) nordöstlich vom Brentanopark Rd. 300 m (Luftlinie) östlich der „Nidda“
Lageklassifikation:	Einfache Wohnlage
Grundstücks- bezeichnung / Größe:	Gemeinde Frankfurt am Main, Gemarkung Bockenheim, Flur 19, Flurstück 23/251, Gebäude- und Freifläche; 660 m ² Gemeinde Frankfurt am Main, Gemarkung Bockenheim, Flur 19, Flurstück 23/213, Hof- und Gebäudefläche; 38 m ²
Baulasten:	Keine Eintragungen
Denkmalschutz:	Keine Eintragungen
Altflächenkataster:	Keine Altlast oder Altlastenverdachtsfläche Zwei ehemalige Bombentrichter im Randbereich
Grundstücks- bebauung:	Flurstück 23/251: 1-seitig angebautes, 2-geschossiges, unterkellertes Einfamilien-Wohnhaus (Reihenendhaus) , soweit ersichtlich mit ausgebautem Dachgeschoss 2-seitig angebaute, 1-geschossige Einzelgarage Flurstück 23/213: Freistehende, 1-geschossige Gartenhütte (keine Baugenehmigung)
Baujahr:	Einfamilienhaus: ca. 1956 Garage: ca. 1960
Garagen / Stellplätze:	Auf dem Bewertungsgrundstück Flurstück 23/251 befindet sich ein Garagen-KFZ-Stellplatz.
Baubeschreibung:	1-seitig angebautes, 2-geschossiges Reihenendhaus mit angebaute Garage Ausgebautes Dachgeschoss Satteldach mit brauner Dachsteindeckung und Dachflächenfenster Fassade mit beigefarben gestrichenem, verputztem Wärmedämmverbundsystem sowie weiß abgesetzte Fensterfaschen Sockel mit hellbrauner Kunststoffgranulat- Beschichtung Fenster als weiße Kunststofffenster (Annahme) Kunststoffrollläden, weiße Metallfensterbänke Eingang mit leichter Eingangsüberdachung und vier Treppenstufen
Zustand:	Keller: k. A., nicht besichtigt (kein Zutritt) Fassade: --- Dach: --- Dachräume: k. A., nicht besichtigt (kein Zutritt) Innenräume: k. A., nicht besichtigt (kein Zutritt) Haustechnik: k. A., nicht besichtigt (kein Zutritt) Soweit von außen straßenseitig ersichtlich, befindet sich das Wohnhaus in baujahresadäquatem, überwiegend modernisiertem sowie gut gepflegtem Zustand.
Endenergiebedarfs- Kennwert:	Kein Energieausweis vorliegend



Wohnfläche: (laut Bauakte)	Ca. 98 m ²
Bruttogrundfläche (laut Bauakte)	Ca. 256 m ² (Wohnhaus) Ca. 17 m ² (Garage) Ca. 273 m² (Gesamt)
Laufzeit des Erbbaurechts:	Gemäß derzeitigem Erbbauvvertrag: Ende: 31.12.2053 Im Falle eines Nachtragsvertrags und Laufzeitverlängerung: Ende: 31.12.2116
Erbbauzins	Gemäß derzeitigem Erbbauvvertrag: 2.475,60 € jährlich ab 01.04.2008 Im Falle eines Nachtragsvertrags und Laufzeitverlängerung: 3.876,00 € jährlich
Werte: (vorbehaltlich einer Innenbesichtigung)	Zum 30.01.2024 (Ortsbesichtigung, kein Zutritt) Siehe untenstehende Tabelle

Bewertungs- gegenstand	Erbbau- / Grundbuch von Bockenheim, Blatt	Bodenwert des fiktiv unbelasten Grundstücks / des Grundstücks	Vergleichswert des Erbbaurechts / des Grundstücks	Wert der baulichen Anlagen	Besondere objekt- spezifische Grundstücks- merkmale	Netto- anfangs- rendite [%]	Ertrags- faktor	Gebäude- faktor [€/m ²]	Zu- / Abschlag zur Rundung	Verkehrswert
Erbbaurecht	8965	287.100,00 €	362.000,00 €	195.211,00 €	26.900,00 €	2,6	29,5	3.694	0,00 €	362.000,00 €
Grundstück	6391	7.400,00 €	7.900,00 €	0,00 €	0,00 €	-----	-----	-----	100,00 €	8.000,00 €
Summe		294.500,00 €	369.900,00 €	195.211,00 €	26.900,00 €				100,00 €	370.000,00 €

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.
----------	--

