

60316 Frankfurt am Main

Attraktives Ensemble im Frankfurter Nordend– Denkmalgeschütztes Vorder- und Hinterhaus mit Potenzial



Kaufpreis
3.550.000 €

Wohnfläche
653,51 m²

Zimmer
21

Ihr Ansprechpartner

Immobilien Gesellschaft
mbH der Frankfurter
Volksbank Rhein/Main

Helge May
06104 80932-0
mail@fvb-immo.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	653,51 m ²
Zimmer	21
Gesamtfläche	961,88 m ²
Balkone / Terrassen	6
Badezimmer	7
Stellplätze	4
Grundstücksfläche	543 m ²
vermietbare Fläche	827.88
Wohneinheiten	7
Gewerbeeinheiten	2

Preise & Kosten

Kaufpreis	3.550.000 €
Mwst.-Satz	19.00
Aussen-Courtage	5,95% inkl. MwSt.
Mieteinnahmen ist	126.000 €
Mieteinnahmen soll	170.000 €

Zustand

Verkaufstatus offen

Energieausweis

Gebäudeart Wohngebäude

Objekt-Titel

Attraktives Ensemble im Frankfurter Nordend– Denkmalgeschütztes Vorder- und Hinterhaus mit Potenzial

Lage-Beschreibung

Roter Sandstein ist der beherrschende Baustoff, der zusammen mit dem Grün des Günthersburgparks, des Bethmannparks und des Parks um das barocke „Holzhausenschlösschen“ das Nordend zu einem der beliebtesten Frankfurter Stadtteile mit hohem Prominentenanteil macht.

Das Nordend zählt zu den am besten angeschlossenen Stadtteilen Frankfurts mit dem Alleinring, Eschersheimer Landstraße, Eckenheimer Landstraße und Friedberger Landstraße. Das Nordend hat auch die größte U-Bahn-Dichte in Frankfurt. Gleich drei Linienäste durchlaufen die Stadtteile und halten dort an insgesamt zehn Stationen. Hinzu kommt eine von den Linien 12 und 18 befahrene Trasse der Straßenbahn.

.....
Online-ID:
YQQSCAMB
.....

Objekt-Nr.:
12554
.....



vr-wohnen.de
Immobilienangebote von
Volks- und Raiffeisenbanken

Für den „täglichen Bedarf“ stehen Ihnen Supermärkte, Apotheken, Restaurants und Gaststätten zur Verfügung. Das Einzelhandelsangebot reicht von Bekleidung über Raumbedarf bis hin zu Angeboten aus dem regionalen Anbau.

Das schulische Angebot bietet eine Grundschule, eine Gesamtschule sowie eine jüdische Schule. Vielfältige Kinderbetreuungsmöglichkeiten können genutzt werden.

Die verschiedenen Parkanlagen bringen Stille und Besinnlichkeit in das angesagte Viertel zwischen Alleen- und Anlagenring. Doch auch Gourmets und Nachtschwärmer schätzen das Nordend für seine Vielzahl gehobener Wein- und Cocktailbars sowie Restaurants mit internationaler Ausrichtung.

Ausstattungs-Beschreibung

Denkmalgeschütztes Vorder- und Hinterhaus

Baujahr: ca. 1900

Grundstücksfläche: ca. 543 m²

Gesamtfläche: ca. 961,88 m²

9 Einheiten

4 Pkw-Stellplätze im Innenhof

Aktuelle Jahresnettokaltmiete: ca. 126.000 EUR

Zusätzliche Wertschöpfung durch Mietanpassungen und Dachausbau

Ausbaupotenzial für 2 weitere Wohneinheiten im Dachgeschoss (ca. 130 m²)

Geschätzte Ausbaukosten: ca. 200.000 EUR

Verkäufer übernimmt die Kosten der Genehmigungen für Dachausbau und

Umnutzung Hinterhaus und reicht den Bauantrag ein.

Objektbeschreibung

Im begehrten Frankfurter Nordend präsentiert sich dieses außergewöhnliche Mehrfamilienhaus-Ensemble bestehend aus Vorder- und Hinterhaus als seltene Investmentgelegenheit mit nachhaltigem Wertsteigerungspotenzial. Die um die Jahrhundertwende errichteten und denkmalgeschützten Gebäude vereinen historischen Altbaucharme mit attraktiven Entwicklungsmöglichkeiten in einer der gefragtesten Wohnlagen Frankfurts.

Auf einem ca. 543 m² großen Grundstück verteilen sich insgesamt rund 961,88 m² vermietbare Fläche auf neun Einheiten. Ergänzt wird das Angebot durch vier Pkw-Stellplätze im ruhigen Innenhof.

Die aktuelle Jahresnettokaltmiete beträgt ca. 126.000 EUR und bietet bereits im Bestand weiteres Mietsteigerungspotenzial. Besonders hervorzuheben ist das genehmigungsfähige Ausbaupotenzial im Dachgeschoss: Hier können zwei zusätzliche Wohneinheiten geschaffen werden. Die hierfür kalkulierten Ausbaukosten belaufen sich auf ca. 200.000 EUR. Die Baugenehmigung für den Dachausbau sowie für die Umnutzung des derzeit als Yogastudio genutzten Hinterhauses übernimmt der Verkäufer auf eigene Kosten. Das Hinterhaus hat durch die hohen Decken Loft-Charakter.

Das Objekt eignet sich ideal für langfristig orientierte Kapitalanleger, Bestandshalter oder Entwickler, die ein charakterstarkes Altbauensemble mit zusätzlichem Entwicklungsspielraum in zentraler Frankfurter Lage suchen.

sonstige Angaben

Gerne stehen wir Ihnen für ein Beratungs- und Besichtigungstermin zur Verfügung.

Sie möchten selbst eine Immobilie verkaufen?

Wir ermitteln einen seriösen und marktgerechten Wert Ihrer Immobilie. Mit einem individuell für Sie abgestimmten Vermarktungsplan optimieren wir die Verkaufschancen. Als Tochtergesellschaft der Frankfurter Volksbank Rhein/Main unterstützt uns hierbei unser umfangreiches Netzwerk. Gerne begleiten wir Sie auf dem Weg zum erfolgreichen Verkauf Ihrer Immobilie und stehen Ihnen auch noch nach dem Beurkundungstermin zur Verfügung.

Für alle Fragen zur Finanzierung stehen Ihnen die Spezialisten der Frankfurter Volksbank Rhein/Main zur Verfügung. Hier stellen wir gerne einen Kontakt her.

Sprechen Sie uns an – wir freuen uns auf Sie!

Impressionen





