

Kaufpreis

650.000 €

Wohnfläche

221 m²

Zimmer

9**Ihr Ansprechpartner****Immobilien Gesellschaft
mbH der Frankfurter
Volksbank Rhein/Main**

Jing Li

06104 80932-0

mail@fvb-immo.de

Flächen & Zimmer

Nutzfläche	51 m ²
Wohnfläche	221 m ²
Zimmer	9
Badezimmer	3
Schlafzimmer	6
Grundstücksfläche	424 m ²
Gewerbeeinheiten	2

Preise & Kosten

Kaufpreis	650.000 €
Mwst.-Satz	19.00
Aussen-Courtage	5,95% inkl. MwSt.
Mieteinnahmen ist	36.000 €

Zustand

Baujahr	1949
Zustand	gepflegt
Verkaufstatus	offen

Objekt-Titel

Vielseitiges Wohn- und Gewerbeensemble in Frankfurt-Schwanheim

Lage-Beschreibung

Der Stadtteil liegt im Südwesten Frankfurts, am südlichen Ufer des Mains. Schwanheim war anfangs ein Dorf der Bauern, dann ein Dorf der Industriearbeiter – aber während dieser Zeit auch immer ein Dorf der Künstler. Ihr Lieblingsmotiv: die jahrhundertealten Eichen im Schwanheimer Wald. Der Stadtteil hat sich bis heute auch seine urigen Ecken erhalten.

Schwanheim liegt an der A5 und ist mit einer Anschlussstelle verkehrsgünstig angebunden. Der Stadtteil ist über den RMV an die Frankfurter Buslinien und Straßenbahn-Netz angeschlossen. Somit kommen Sie schnell an Ihr Ziel in Frankfurt, in alle umliegenden Stadtteile und ins Umland.

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 drei Grundschulen und eine integrierte Gesamtschule mit Oberstufe. Vielfältige Kinderbetreuungsmöglichkeiten können genutzt werden.

Energieausweis

Art	Bedarf
Baujahr (Haus)	1949
Wertklasse	F
Gebäudeart	Wohngebäude
gültig bis	2036-09-18
Endenergiebedarf	198.20
Primär-Energieträger	GA S

.....
Online-ID:
SKCVLSVV
.....Objekt-Nr.:
12721
.....

Für Ihre Freizeitgestaltung können Sie wählen zwischen dem Naturschutzgebiet Schwanheimer Düne - einer 58,5 Hektar großen Binnendüne, der Schwanheimer Wiese - Frankfurts größter Waldwiese, dem Kobelt Zoo und dem Verkehrsmuseum Frankfurts.

Objektbeschreibung

In zentraler Lage von Frankfurt-Schwanheim bietet sich Kapitalanlegern eine interessante Gelegenheit: Das vielseitige Wohn- und Gewerbeensemble verbindet Wohnnutzung, Gastronomie und Werkstattflächen und bietet damit eine attraktive Kombination aus laufenden Erträgen und Entwicklungspotenzial.

Die Immobilie erzielt derzeit gemäß Angaben des Eigentümers eine Jahresnettokaltmiete von ca. 36.000 €. Die unterschiedlichen Nutzungsarten sorgen für eine breit aufgestellte Vermietungsstruktur.

Zweifamilienhaus

Das Zweifamilienhaus umfasst zwei separate 3-Zimmer-Wohnungen mit jeweils ca. 65 m² Wohnfläche. Beide Wohnungen befinden sich in einem renovierungs- bzw. sanierungsbedürftigen Zustand und bieten entsprechendes Modernisierungs- und Aufwertungspotenzial. Zusätzlich stehen ca. 51 m² Kellerfläche zur Verfügung.

Werkstatt

Der Werkstattbereich verfügt einschließlich der zugehörigen Nebenflächen über insgesamt ca. 120 m² Nutzfläche, verteilt auf Erd-, Ober- und Dachgeschoss. Neben der großzügigen Werkstattfläche stehen Abstell- und Nebenräume sowie ein Waschraum zur Verfügung.

Wohn- und Geschäftshaus mit Café

Im Erdgeschoss befindet sich eine Café-/Ladeneinheit mit ca. 53 m² einschließlich Lager-, Abstell- und Sanitärflächen. Darüber liegt eine bereits ansprechend renovierte und modernisierte Wohnung mit ca. 60 m² Wohnfläche. Ein besonderes Highlight ist die großzügige Terrasse mit ca. 21 m² Grundfläche. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein Dachzimmer mit ca. 31 m².

Die Kombination aus bestehenden Mieterträgen, vielseitigem Nutzungsmix und zusätzlichem Modernisierungspotenzial macht die Liegenschaft zu einem interessanten Bestandsinvestment mit langfristiger Perspektive in Frankfurt-Schwanheim.

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

