Frankfurt am Main – Fechenheim

Freistehendes Dreifamilienhaus mit einer freien Einheit und Entwicklungspotenzial

Objektnummer: 26001099



KAUFPREIS: 795.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 226 m² • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 1042 m²

Objektnummer: 26001099 - 60386 Frankfurt am Main – Fechenheim

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26001099 - 60386 Frankfurt am Main – Fechenheim

Auf einen Blick

Objektnummer	26001099
Wohnfläche	ca. 226 m²
Zimmer	8
Schlafzimmer	5
Badezimmer	3
Baujahr	1902
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	795.000 EUR
Haustyp	Mehrfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 5,95 % (inkl. MwSt.) vom Kaufpreis
Modernisierung / Sanierung	2024
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 46 m²
Ausstattung	Terrasse, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26001099 - 60386 Frankfurt am Main – Fechenheim

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	08.09.2029
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	145.3 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	E
Baujahr laut Energieausweis	1902

Objektnummer: 26001099 - 60386 Frankfurt am Main – Fechenheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26001099 - 60386 Frankfurt am Main – Fechenheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26001099 - 60386 Frankfurt am Main – Fechenheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26001099 - 60386 Frankfurt am Main – Fechenheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26001099 - 60386 Frankfurt am Main – Fechenheim

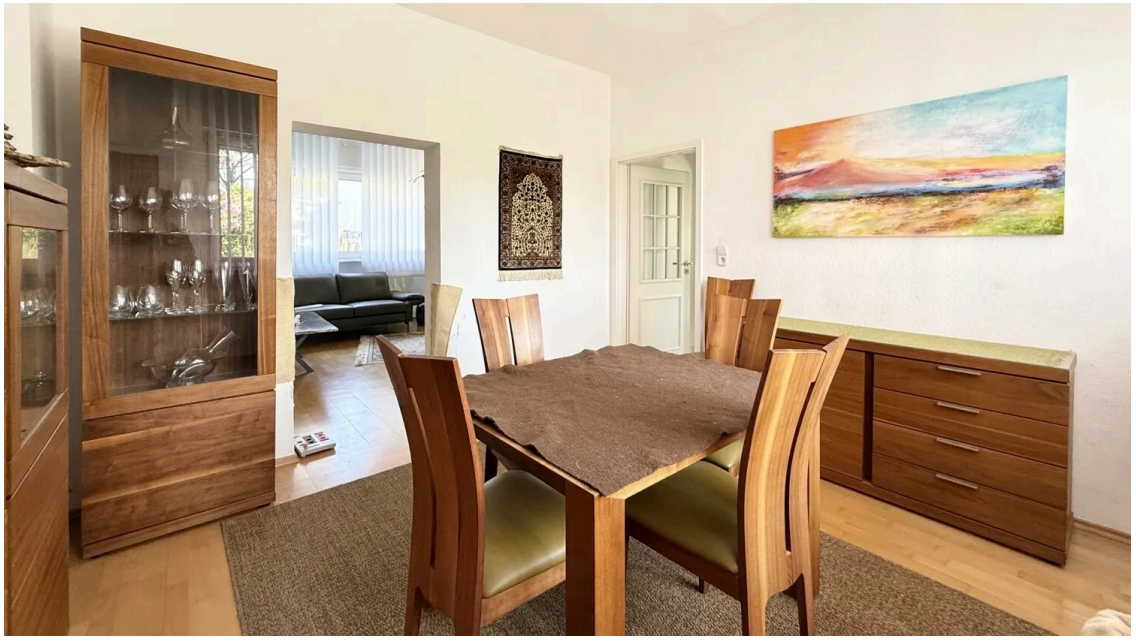
Die Immobilie





Objektnummer: 26001099 - 60386 Frankfurt am Main – Fechenheim

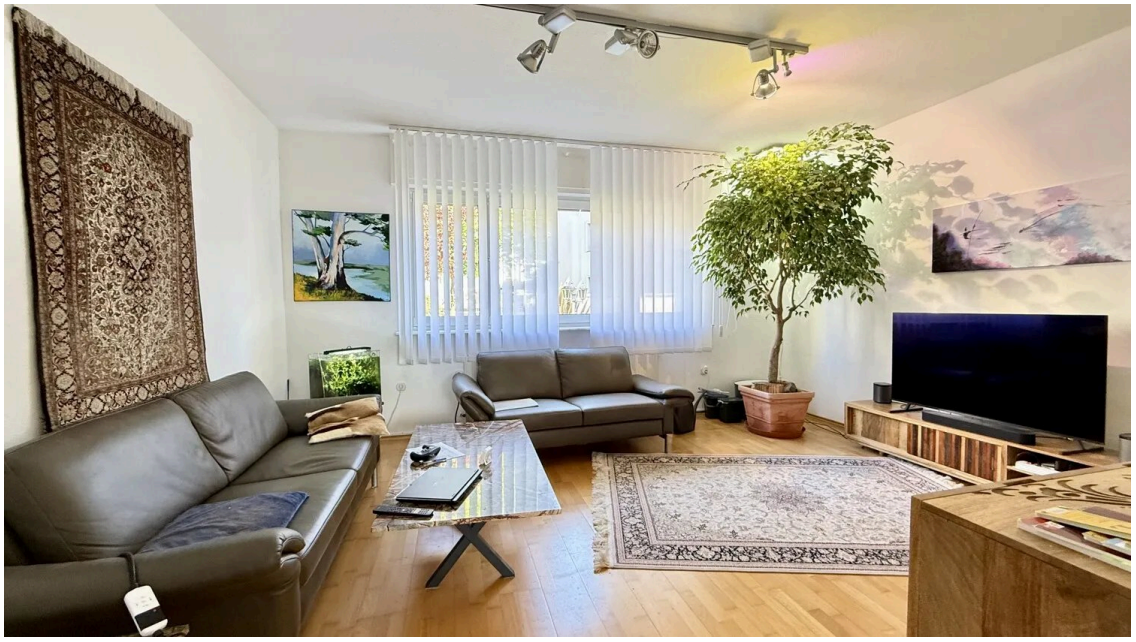
Die Immobilie





Objektnummer: 26001099 - 60386 Frankfurt am Main – Fechenheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26001099 - 60386 Frankfurt am Main – Fechenheim

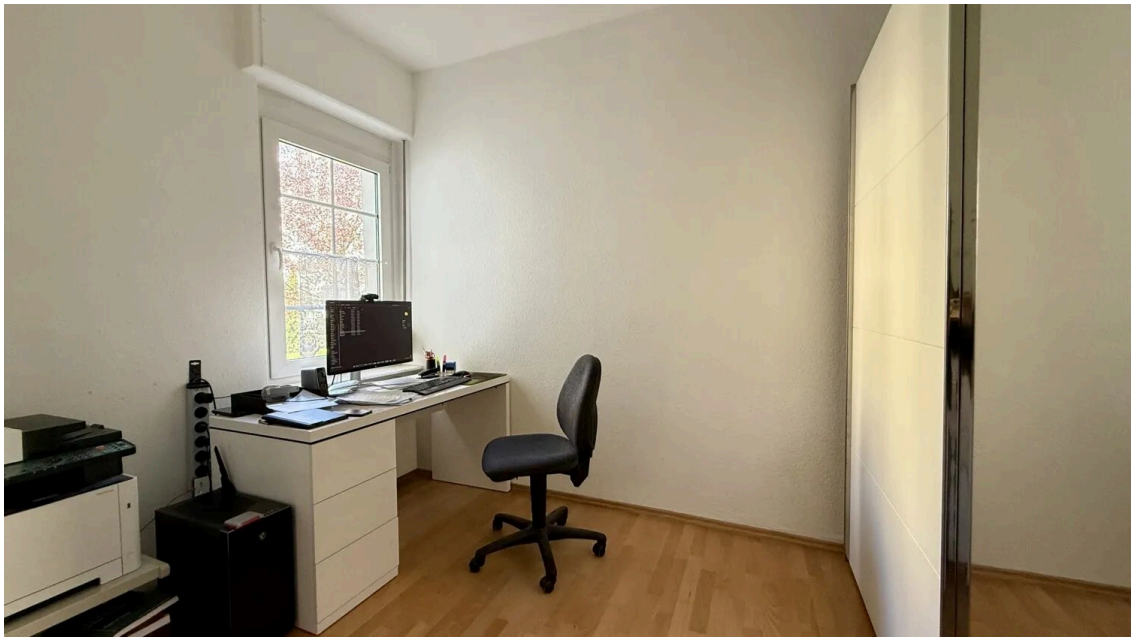
Die Immobilie





Objektnummer: 26001099 - 60386 Frankfurt am Main – Fechenheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26001099 - 60386 Frankfurt am Main – Fechenheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26001099 - 60386 Frankfurt am Main – Fechenheim

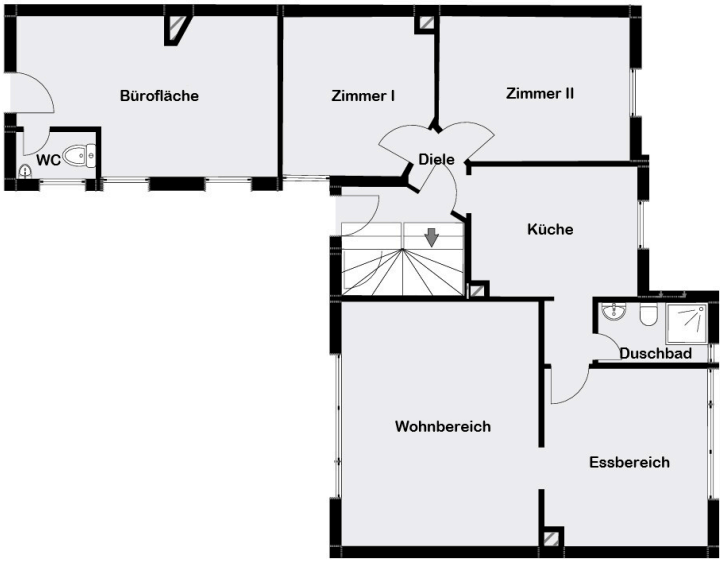
Die Immobilie

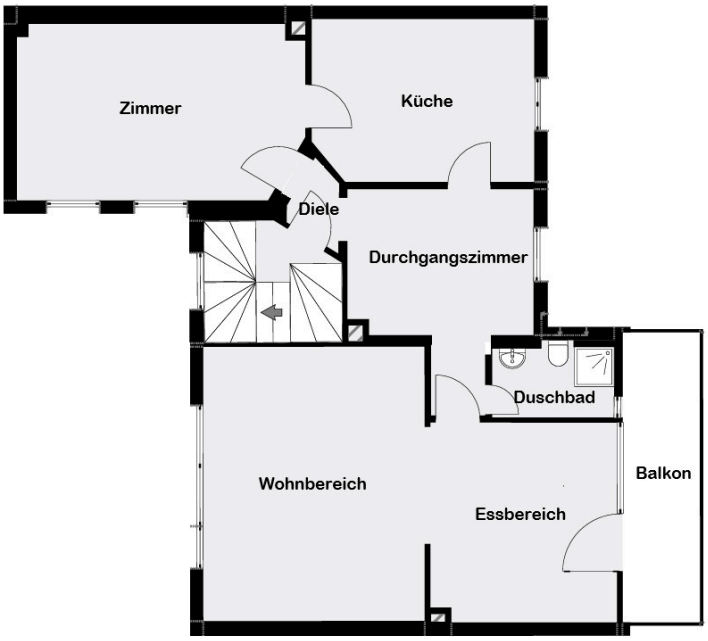




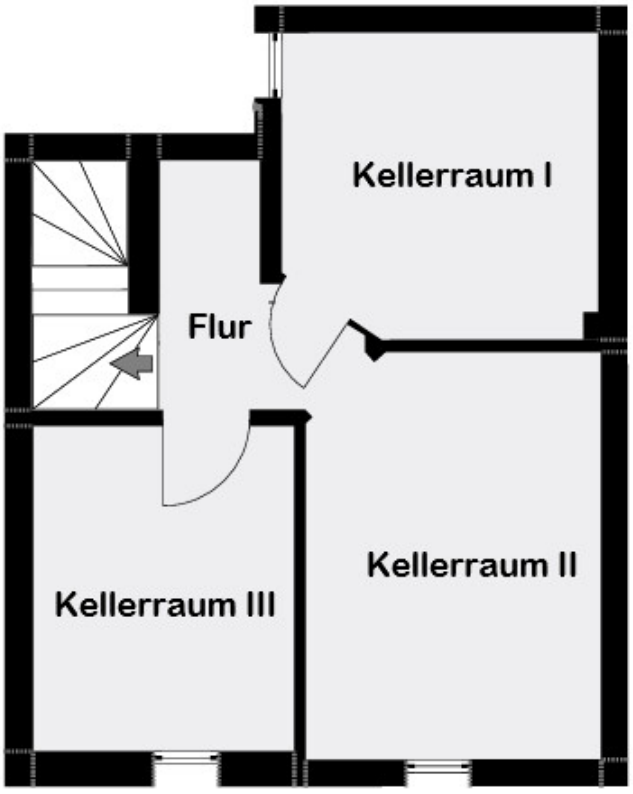
Objektnummer: 26001099 - 60386 Frankfurt am Main – Fechenheim

Grundrisse









Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 26001099 - 60386 Frankfurt am Main – Fechenheim

Ein erster Eindruck

Dieses freistehende Dreifamilienhaus im Frankfurter Stadtteil Fechenheim vereint eine seltene Kombination aus solider Kapitalanlage, ruhigem Wohnen im Grünen und zusätzlichem Entwicklungspotenzial. Auf einem circa 1042 m² großen Grundstück gelegen, bietet die Immobilie nicht nur Bestandssicherheit, sondern auch spannende Perspektiven für die Zukunft.

Ein besonderes Highlight ist die einzigartige Lage des Grundstücks: Der Garten grenzt direkt an ein weitläufiges Schrebergartengebiet und garantiert dadurch außergewöhnliche Ruhe und einen Blick ins Grüne. Diese geschützte, naturnahe Umgebung schafft eine Wohnqualität, welche in Frankfurt selten ist.

Die Gesamtwohnfläche von circa 226 m² verteilt sich auf drei Wohneinheiten sowie eine kleine Gewerbeeinheit. Zwei der Wohnungen sind derzeit zuverlässig vermietet und generieren aktuell Mieteinnahmen von 24.000€ netto. Die Einheit im ersten Obergeschoss ist frei und kann somit flexibel zur Eigennutzung oder Neuvermietung genutzt werden.

Die Erdgeschosswohnung überzeugt durch eine funktionale Raumaufteilung mit zwei Schlafzimmern, einer geräumigen Küche, einem Tageslicht-Duschbad sowie einem Wohn- und Essbereich. Im ersten Obergeschoss erwartet Sie eine helle und großzügige Wohnung mit Balkon und beeindruckendem Fernblick in die grüne Umgebung – ein echtes Highlight für zukünftige Bewohner. Die Dachgeschosswohnung wurde in den letzten Jahren modernisiert.

Das Gebäude befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand und wurde fortlaufend instandgehalten und modernisiert. Zu den wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen zählen der Austausch der Fenster, die Erneuerung der Heizungsanlagen, die Modernisierung der Bäder, die Verlegung hochwertiger Bodenbeläge sowie die vollständige Dacherneuerung inklusive Dämmung im Jahr 2015. Weitere umfangreiche Renovierungen, insbesondere im Dach- und Erdgeschoss, unterstreichen den guten Gesamtzustand der Immobilie.

Das Angebot wird durch einen vollunterkellerten Bereich mit großzügigen Nutz- und Abstellflächen, einer kleinen Möglichkeit mit eigenem Zugang für eine Gewerbefläche auf ca. 18 Quadratmetern, sowie eine Garage inklusive eines zusätzlichen Stellplatzes davor ergänzt, was den praktischen Komfort dieser Immobilie zusätzlich unterstreicht.

Die Liegenschaft bietet eine ideale Gelegenheit für Kapitalanleger, Mehrgenerationennutzer oder Projektentwickler, die eine ruhige, grüne Lage mit gleichzeitig hervorragender Anbindung in Frankfurt schätzen. Eine Kombination aus

Bestand, Entwicklungspotenzial und außergewöhnlicher Lage ist am Markt eine echte Seltenheit.

Objektnummer: 26001099 - 60386 Frankfurt am Main – Fechenheim

Ausstattung und Details

Ausstattung & besondere Merkmale
- Ruhige, grüne Lage durch direkte Angrenzung an ein Schrebergartengebiet
- Blick ins Grüne
- Großzügiges Grundstück mit circa 1042 m²
- Freistehendes Wohnhaus
- Drei Wohneinheiten und eine kleine Gewerbeeinheit
- Voll unterkellert
- Garage sowie zusätzlicher Stellplatz davor

Vermietungssituation
- Zwei Wohnungen sind aktuell vermietet (solide Mieteinnahmen)
- Eine Wohnung im Obergeschoss ist verfügbar / neu vermietbar

Modernisierungen & Zustand
- Heizungsanlagen sind modernisiert (Gasthermen, Heizkörper, Kupferrohre)
- Türen im Haus erneuert
- Fenster erneuert (Doppelverglasung)
- Hochwertige Bodenbeläge (Parkett, Fliesen, Laminat)
- Erdgeschosswohnung modernisiert (neue Küche, Wände, Bad 2022, Therme 2021)
- Bäder im Erdgeschoss und Obergeschoss erneuert
- Dachgeschosswohnung 2018 renoviert (Bad, Böden, Wände)
- Dach 2015 erneuert inklusive Dämmung und neuer Dachflächenfenster

Sanierung/Erneuerung

1990 – 1993
- Erneuerung der Fenster
- Erneuerung der Heizungsanlagen
- Bäder im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss
- Neue Bodenbeläge (Parkett und Fliesen)
- Austausch Innentüren
- Treppenhaus renoviert

2003
- Neue Gasthermen im Dachgeschoss und 1. Obergeschoss

2015
- Neues Dach inklusive Dämmung und neuen Dachflächenfenstern

2018
- Dachgeschosswohnung renoviert
- Neues, vergrößertes Badezimmer mit Badewanne und Dusche
- Austausch aller Bodenbeläge (Laminat und Fliesen)
- Wände neuen Rauputz

2024
- Dachgeschosswohnung neue Küche

Objektnummer: 26001099 - 60386 Frankfurt am Main – Fechenheim

Alles zum Standort

Der Frankfurter Stadtteil Frankfurt am Main - Fechenheim überzeugt durch seine attraktive Lage im östlichen Stadtgebiet, eingebettet zwischen urbaner Infrastruktur und naturnahen Erholungsflächen entlang des Mains. Insbesondere der nahegelegene Fechenheimer Mainbogen verleiht dem Standort eine hohe Wohn- und Freizeitqualität und schafft eine gelungene Verbindung aus Stadtleben und Natur.

Die Anbindung an die Frankfurter Innenstadt sowie das regionale Verkehrsnetz ist ausgezeichnet: Über die zentrale Verkehrsachse Hanauer Landstraße besteht eine direkte Verbindung in Richtung Innenstadt sowie zu den Autobahnen A66 und A661, wodurch sowohl das Stadtzentrum als auch das überregionale Straßennetz schnell erreichbar sind.

Auch der öffentliche Nahverkehr ist hervorragend ausgebaut. Mehrere Straßenbahnlinien, darunter die Linien 11 und 12, verbinden Fechenheim direkt mit der Innenstadt und wichtigen Knotenpunkten. Der Bahnhof Frankfurt-Mainkur sorgt zudem für eine Anbindung an den regionalen Schienenverkehr mit direkten Verbindungen in Richtung Frankfurt und Hanau.

Objektnummer: 26001099 - 60386 Frankfurt am Main – Fechenheim

Sonstige Angaben

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:
Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 26001099 - 60386 Frankfurt am Main – Fechenheim

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

von Poll Immobilien GmbH

Gutzkowstraße 50 / Schweizer Platz, 60594 Frankfurt am Main
Tel.: +49 69 - 27 31 56 48 0
E-Mail: frankfurt@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com