Frankfurt am Main – Westend-Süd

Kapitalanlage - Dreifamilienhaus in Bestlage nahe der Messe

Objektnummer: 26001103



KAUFPREIS: 1.390.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 240 m² • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 296 m²

Objektnummer: 26001103 - 60486 Frankfurt am Main – Westend-Süd

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

Objektnummer: 26001103 - 60486 Frankfurt am Main – Westend-Süd

Auf einen Blick

Objektnummer	26001103
Wohnfläche	ca. 240 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	7
Schlafzimmer	4
Badezimmer	3
Baujahr	1930

Kaufpreis	1.390.000 EUR
Haustyp	Mehrfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26001103 - 60486 Frankfurt am Main – Westend-Süd

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	15.11.2030
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	330.6 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	H
Baujahr laut Energieausweis	1930

Objektnummer: 26001103 - 60486 Frankfurt am Main – Westend-Süd

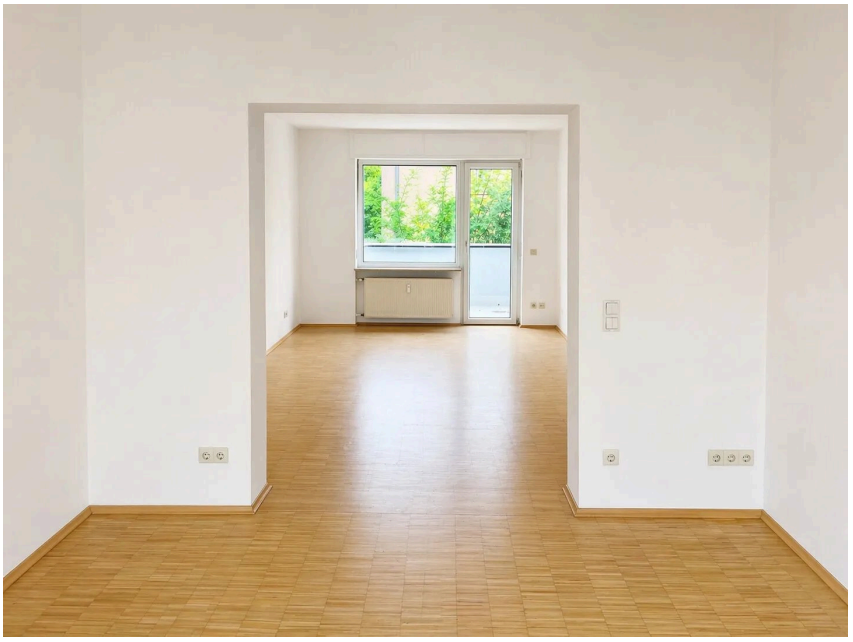
Die Immobilie





Objektnummer: 26001103 - 60486 Frankfurt am Main – Westend-Süd

Die Immobilie





Objektnummer: 26001103 - 60486 Frankfurt am Main – Westend-Süd

Die Immobilie





Objektnummer: 26001103 - 60486 Frankfurt am Main – Westend-Süd

Die Immobilie





Objektnummer: 26001103 - 60486 Frankfurt am Main – Westend-Süd

Die Immobilie





Objektnummer: 26001103 - 60486 Frankfurt am Main – Westend-Süd

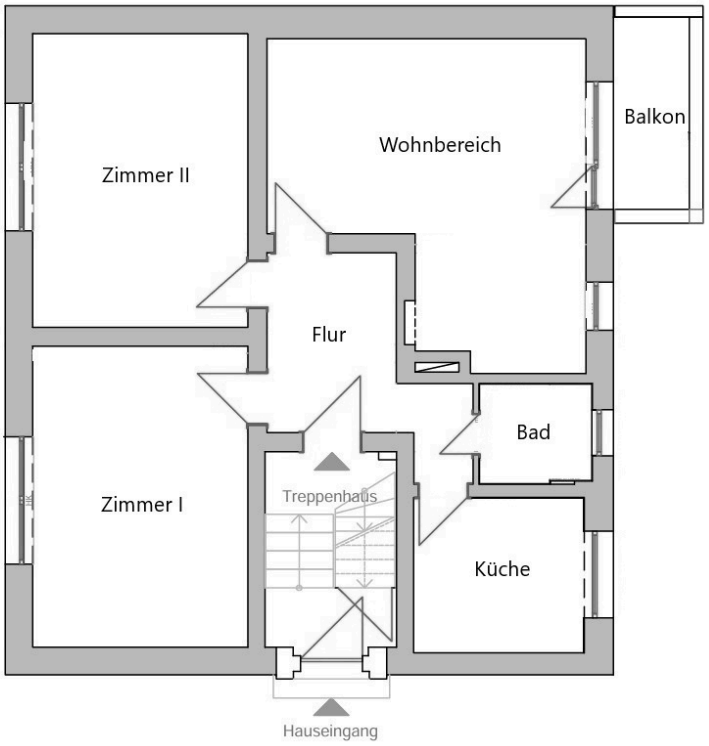
Die Immobilie

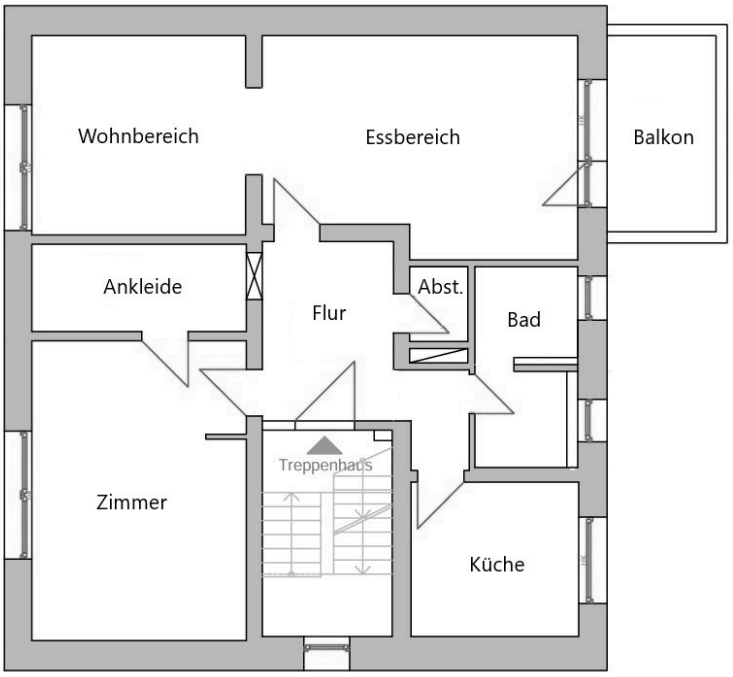


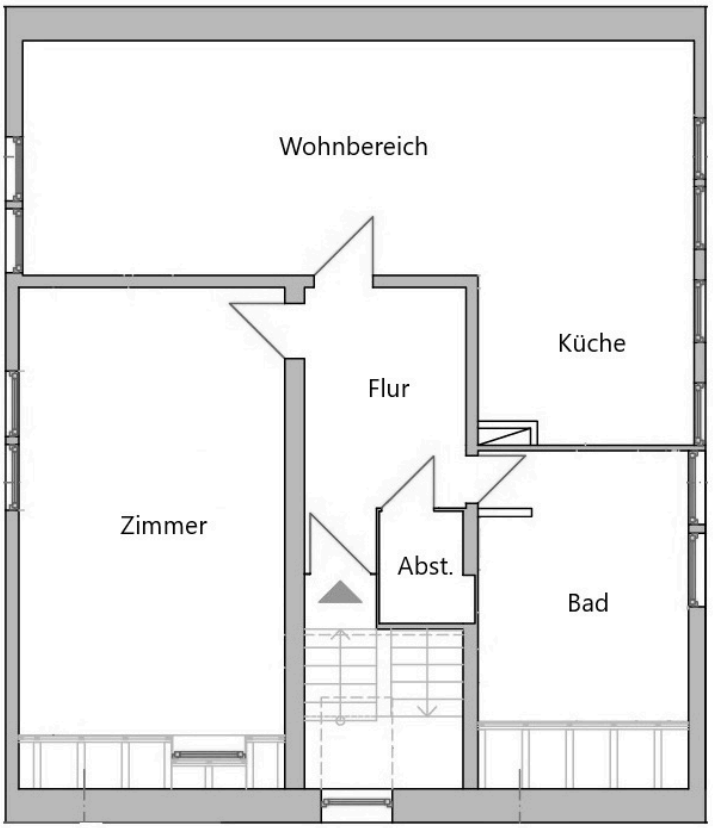


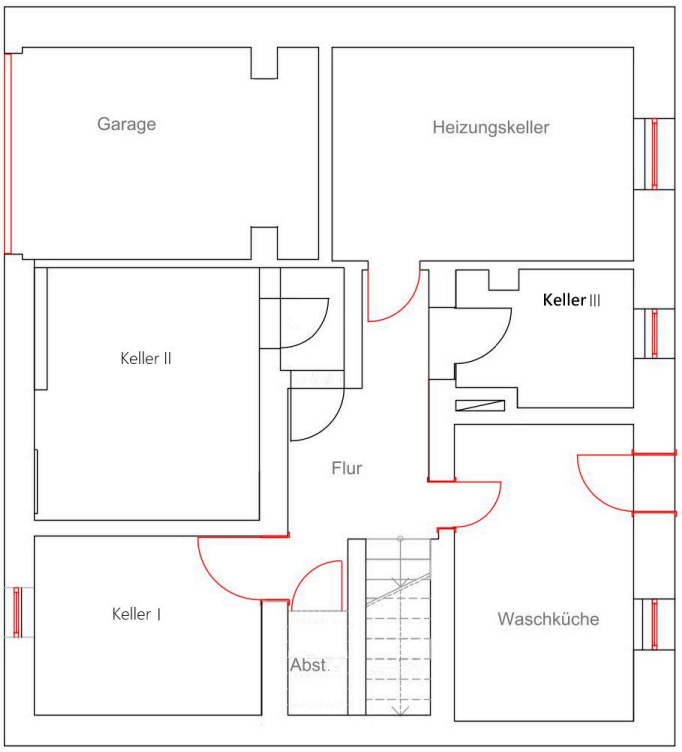
Objektnummer: 26001103 - 60486 Frankfurt am Main – Westend-Süd

Grundrisse




Wohnbereich
Essbereich
Balkon
Ankleide
Flur
Abst.
Bad
Treppenhaus
Zimmer
Küche


Wohnbereich
Küche
Flur
Zimmer
Abst.
Bad



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: 26001103 - 60486 Frankfurt am Main – Westend-Süd

Ein erster Eindruck

Dieses charmante und äußerst gepflegte Mehrfamilienhaus aus dem Baujahr 1930 überzeugt durch seinen klassischen Charakter, eine solide Bausubstanz sowie eine hervorragende Lage im exklusiven Frankfurter Westend-Süd – einem der gefragtesten Wohnviertel der Stadt mit hoher Lebensqualität.

Die Immobilie bietet eine Gesamtwohnfläche von circa 246 m², verteilt auf drei separate Wohneinheiten mit einer Drei-Zimmer-Wohnung sowie zwei Zwei-Zimmer-Wohnungen.

Jede Wohnung besticht durch einen durchdachten Grundriss sowie eine gepflegte Ausstattung. Besonders hervorzuheben sind die rückwärtig gelegenen Balkone, die ruhige Rückzugsorte im urbanen Umfeld bieten, sowie die stilvollen Parkettböden, die den Wohnungen eine warme und wertige Atmosphäre verleihen. Ein Garten steht zur gemeinschaftlichen Nutzung zur Verfügung.

Das Haus ist in drei Wohnungen aufgeteilt:
Die Erdgeschosswohnung ist seit 1990 zuverlässig vermietet.
Die sanierte Wohnung im 1. Obergeschoss steht aktuell zur freien Verfügung und eignet sich ideal zur Eigennutzung oder Neuvermietung.
Die Dachgeschosswohnung ist ebenfalls vermietet.
Die Nettojahresmieteinnahmen betragen aktuell, ohne das 1.Obergeschoss, insgesamt 34.746,00 Euro.
Bei Neuvermietung des 1.Obergeschosses liegen die Nettojahresmieteinnahmen bei ca. 55.000,-€.

Die Beheizung erfolgt über eine Gaszentralheizung sowie ergänzend über eine Solarthermieanlage auf dem Dach. Zudem ist das Gebäude vollständig unterkellert und bietet somit zusätzlichen Stauraum. Eine integrierte Garage rundet das attraktive Gesamtangebot ab.

Die Immobilie befindet sich in einem gepflegten Zustand und wurde in der Vergangenheit solide instand gehalten sowie modernisiert. Die Fassade verfügt über ein WDVS (Wärmedämmverbundsystem) mit der Klassifizierung „70“.

Dank der Kombination aus begehrter Lage, gepflegtem Zustand und flexibler Nutzungsmöglichkeit eignet sich diese Immobilie sowohl hervorragend für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger bzw. Bestandshalter.

Objektnummer: 26001103 - 60486 Frankfurt am Main – Westend-Süd

Ausstattung und Details

- Teilweise vermietet
- Eine Drei-Zimmer-Wohnungen und zwei Zwei-Zimmer-Wohnung
- Jahresnettomieteinnahme 52.146,00 Euro
- Zwei Wohnung mit Parkettböden, eine Wohnung mit Laminat ausgestattet
- Einbauküchen
- Rollläden
- Zwei Balkone
- Waschküche im Untergeschoss
- Gartennutzung
- Garage

Objektnummer: 26001103 - 60486 Frankfurt am Main – Westend-Süd

Alles zum Standort

Westend - Süd zählt zu den gefragtesten Lagen Frankfurts und besticht durch seine direkte Nähe zur Innenstadt, zum Bankenviertel und zur Alten Oper. Die Architektur ist geprägt von imposanten Gründerzeitfassaden, exklusiven Stadtwohnungen, modernen Wohn- und Geschäftshäusern sowie sorgfältig sanierten Altbauten. Diese Vielfalt macht den architektonischen Reiz des Viertels aus: elegant und imposant.

Die lebendige und gleichermaßen stilvolle Atmosphäre entfaltet sich durch hochwertige Gastronomie, ausgewählte Einzelhandelsgeschäfte sowie namhafte Kanzleien und internationale Unternehmen. Zahlreiche Boutiquen und charmante Cafés runden das Angebot ab. Grünanlagen im angrenzenden Westend-Nord, wie der Grüneburgpark oder der Palmengarten, sind in wenigen Minuten erreichbar und laden zu vielfältigen Freizeitaktivitäten ein. Die Nähe zu kulturellen Einrichtungen, wie der Alten Oper, oder zur exklusiven Einkaufsmeile Goethestraße und die exzellente Infrastruktur tragen entscheidend zur hohen Lebensqualität bei. Kindergärten, Schulen und die Frankfurter Goethe Universität bieten für jedes Alter die passende Bildungseinrichtung und sind gut erreichbar. Das Westend-Süd beeindruckt durch seine zentrale Lage, architektonische Eleganz und ein anspruchsvolles Wohnumfeld – ein Stadtteil, der repräsentatives Flair, Funktionalität und urbanes Lebensgefühl vereint.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist dank mehrerer U-Bahnlinien, Straßenbahn-Linien sowie Busverbindungen sehr komfortabel. Die Frankfurter Innenstadt liegt nur wenige Minuten entfernt, ebenso wie die Universität und kulturelle Einrichtungen. Trotz der Nähe zur Stadtmitte Frankfurts präsentiert sich das Westend-Süd ruhig, grün und zurückhaltend exklusiv – ein idealer Rückzugsort für anspruchsvolles Wohnen.

Objektnummer: 26001103 - 60486 Frankfurt am Main – Westend-Süd

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: 26001103 - 60486 Frankfurt am Main – Westend-Süd

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

von Poll Immobilien GmbH

Feldbergstraße 35, 60323 Frankfurt am Main
Tel.: +49 69 - 26 91 57 0
E-Mail: frankfurt@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com