Frankfurt am Main – Nied

Sanierungsbedürftiges Dreifamilienhaus mit Potenzial

Objektnummer: 26001296



KAUFPREIS: 595.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 225.64 m² • ZIMMER: 10 • GRUNDSTÜCK: 753 m²

Objektnummer: 26001296 - 65934 Frankfurt am Main – Nied

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

Objektnummer: 26001296 - 65934 Frankfurt am Main – Nied

Auf einen Blick

Objektnummer	26001296
Wohnfläche	ca. 225.64 m²
Zimmer	10
Schlafzimmer	7
Badezimmer	3
Baujahr	1912
Stellplatz	2 x Garage

Kaufpreis	595.000 EUR
Haustyp	Mehrfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	Sanierungsbedürftig
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 17 m²
Ausstattung	Garten/-mitbenutzung, Balkon

Objektnummer: 26001296 - 65934 Frankfurt am Main – Nied

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	28.01.2029
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	271 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	H
Baujahr laut Energieausweis	1912

Objektnummer: 26001296 - 65934 Frankfurt am Main – Nied

Die Immobilie

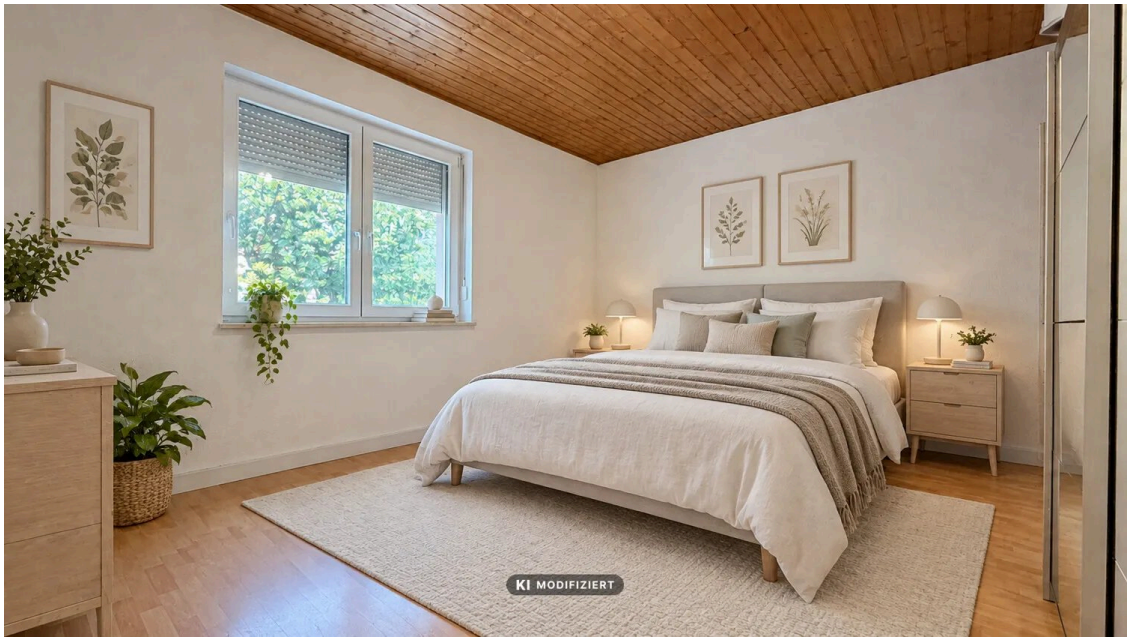




Objektnummer: 26001296 - 65934 Frankfurt am Main – Nied

Die Immobilie





Objektnummer: 26001296 - 65934 Frankfurt am Main – Nied

Die Immobilie





Objektnummer: 26001296 - 65934 Frankfurt am Main – Nied

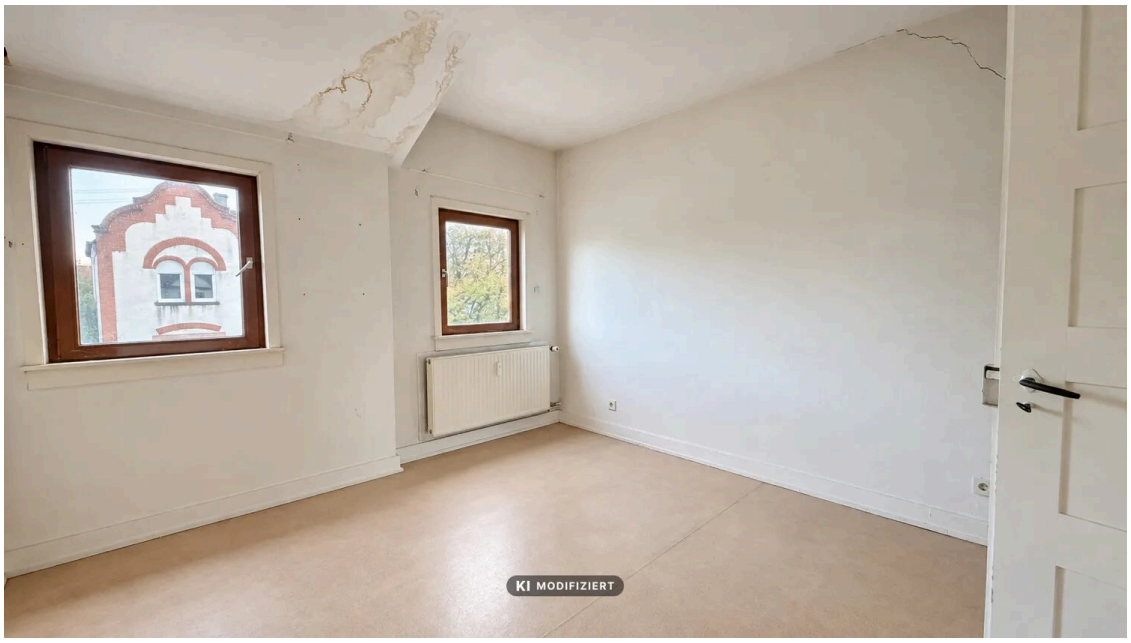
Die Immobilie

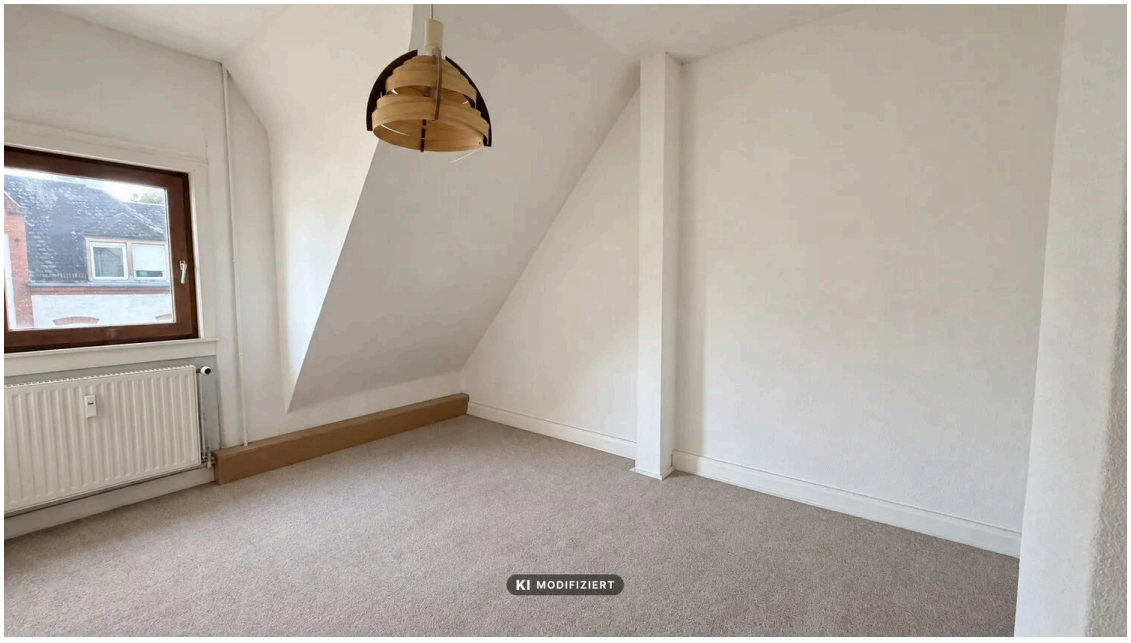




Objektnummer: 26001296 - 65934 Frankfurt am Main – Nied

Die Immobilie





Objektnummer: 26001296 - 65934 Frankfurt am Main – Nied

Die Immobilie





Objektnummer: 26001296 - 65934 Frankfurt am Main – Nied

Die Immobilie





Objektnummer: 26001296 - 65934 Frankfurt am Main – Nied

Grundrisse





KI-generierter Grundriss – ausschließlich zur Veranschaulichung. Keine maßstabsgetreue oder verbindliche Planunterlage.



KI-generierter Grundriss – ausschließlich zur Veranschaulichung. Keine maßstabsgetreue oder verbindliche Planunterlage.



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: 26001296 - 65934 Frankfurt am Main – Nied

Ein erster Eindruck

Dieses Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1912 befindet sich auf einem großzügigen Grundstück mit ca. 753 m² in Frankfurt-Nied. Die Immobilie umfasst drei Wohneinheiten mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 226 m² sowie Kellerräume und zwei Garagenstellplätze.

Das Erdgeschoss und das Obergeschoss verfügen jeweils über ca. 82 m² Wohnfläche mit drei Zimmern, Küche, Bad und Balkon. Beide Einheiten sind langfristig vermietet und erzielen einschließlich der Garagenstellplätze derzeit jährliche Mieteinnahmen von ca. 22.200 €.

Das Dachgeschoss mit ca. 60 m² bietet zusätzliches Entwicklungspotenzial. Es ist derzeit sanierungsbedürftig und nicht bewohnbar.

Die Immobilie richtet sich insbesondere an Kapitalanleger, Projektentwickler sowie Käufer mit handwerklichem Verständnis. Für das gesamte Objekt wird eine umfassende Sanierung und Modernisierung empfohlen. Es bestehen Hinweise auf Feuchtigkeit im Erdgeschoss, im Keller und im Dachgeschoss, einen früheren Wasserschaden zwischen Erd- und Obergeschoss sowie auf ein sanierungsbedürftiges Dach.

Mit einer fachgerechten Sanierung und einer zeitgemäßen Aufwertung bietet dieses Objekt eine interessante Grundlage für langfristige Vermietung und nachhaltige Wertentwicklung.

Objektnummer: 26001296 - 65934 Frankfurt am Main – Nied

Ausstattung und Details

- Charaktervoller Altbau aus 1912 mit hohen Decken
- Drei Wohneinheiten
- Zwei Balkone
- Erdgeschoss und Obergeschoss langfristig vermietet
- Dachgeschoss mit zusätzlichem Ausbau- und Entwicklungspotenzial
- Sanierungs- und Modernisierungsbedarf
- Großzügiges Grundstück mit ca. 753 m²
- Zwei Garagenstellplätze

Objektnummer: 26001296 - 65934 Frankfurt am Main – Nied

Alles zum Standort

Der Stadtteil Frankfurt-Nied, eingebettet im Mündungsdreieck von Main und Nidda, überzeugt mit einer familienfreundlichen Struktur, einer ausgewogenen Bevölkerungsmischung und einer soliden Infrastruktur mit Bildungs-, Gesundheits- und Einkaufsmöglichkeiten. Die Atmosphäre ist geprägt von einem angenehmen Miteinander.

Zahlreiche Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten wie Sportanlagen, Spielplätze und Grünflächen befinden sich in der Nähe. Der Niedwald lädt zu Spaziergängen ein und bietet mit den Resten einer römischen Raststation (Mansio) sowie dem Mineralbrunnen Selzerbrunnen besondere historische Einblicke. Auch Kindertagesstätten, Schulen, medizinische Versorgung und gastronomische Angebote sind gut erreichbar.

Frankfurt-Nied verfügt über eine sehr gute Anbindung an das Frankfurter Verkehrsnetz; Straßenbahn- und S-Bahnlinien sorgen für eine schnelle Erreichbarkeit der Innenstadt.

Insgesamt bietet Nied ein urbanes Wohnumfeld mit kurzen Wegen, vielfältigen Angeboten und hoher Wohnqualität – ideal für Familien, Singles und Paare.

Objektnummer: 26001296 - 65934 Frankfurt am Main – Nied

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: 26001296 - 65934 Frankfurt am Main – Nied

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

von Poll Immobilien GmbH

Bolongarostraße 165, 65929 Frankfurt am Main
Tel.: +49 69 - 94 51 58 08 0
E-Mail: frankfurt@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com