

Frankfurt am Main - Commercial

# Sanierungsbedürftige Kapitalanlage mit Wertschöpfungspotenzial

Objektnummer: 22001012



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

• KAUFPREIS 995.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 356 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 0

Objektnummer: - 22001012 - 60323 Frankfurt am Main - Commercial

- **Auf einen Blick**
- **Die Immobilie**
- **Auf einen Blick: Energiedaten**
- **Ein erster Eindruck**
- **Alles zum Standort**
- **Weitere Informationen**
- **Ansprechpartner**

Objektnummer : 22001012 - 60323 Frankfurt am Main - Commercial

## Auf einen Blick

Objektnummer	22001012	Kaufpreis	995.000 EUR
Wohnfläche	ca. 356 m <sup>2</sup>	Zins- und Renditehaus	Wohn- und Geschäftshaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung	Bauweise	Massiv
Baujahr	1890		

Objektnummer: 22001012 - 60323 Frankfurt am Main - Commercial

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	<b>Etagenheizung</b>	Energieausweis	<b>BEDARF</b>
Wesentlicher Energieträger	<b>GAS</b>	Endenergiebedarf	<b>256.00 kWh/m²a</b>
Energieausweis gültig bis	<b>08.09.2029</b>	Energie-Effizienzklasse	<b>H</b>
Befuerung	<b>Gas</b>		

Objektnummer: 22001012 - 60323 Frankfurt am Main - Commercial

## Die Immobilie



Objektnummer: 22001012 - 60323 Frankfurt am Main - Commercial

## Die Immobilie



Objektnummer: 22001012 - 60323 Frankfurt am Main - Commercial

## Die Immobilie



Objektnummer: 22001012 - 60323 Frankfurt am Main - Commercial

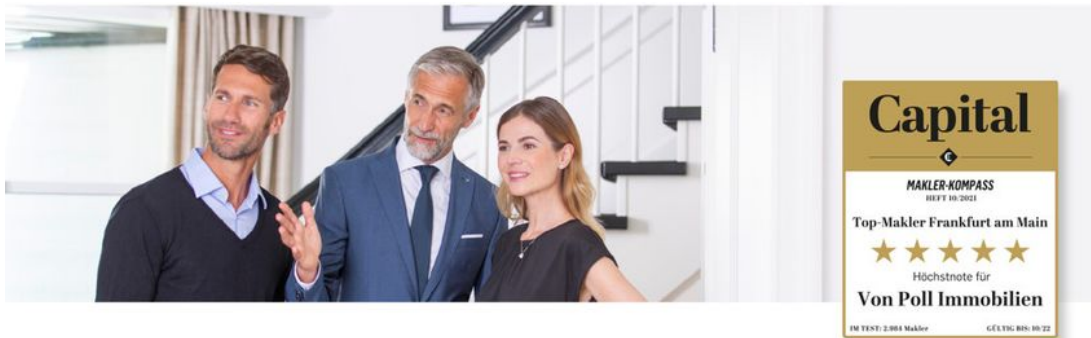
## Die Immobilie





Objektnummer: 22001012 - 60323 Frankfurt am Main - Commercial

## Die Immobilie



Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

Objektnummer: 22001012 - 60323 Frankfurt am Main - Commercial

## Ein erster Eindruck

Dieses interessante Wohn- und Geschäftshaus bestehend aus Hauptgebäude und Anbau befindet sich in zentraler Lage von Offenbach. Die Kapitalanlage teilt sich in vier Wohneinheiten und eine Gewerbeeinheit, mit einer gesamten vermietbaren Fläche von ca. 564m<sup>2</sup> auf. Die Liegenschaft ist in einem sanierungsbedürftigen Gesamtzustand. Die Wohnung im Hauptgebäude 2. Obergeschoss verfügt über Balkon. Die Mieteinnahmen betragen zurzeit p.a. EUR 40.666,32 wobei noch ein gewisses Mietsteigerungspotenzial gegeben ist. Der aktuelle durchschnittliche Mietpreis pro Quadratmeter beträgt ca. 6,47€.

Objektnummer: 22001012 - 60323 Frankfurt am Main - Commercial

## Alles zum Standort

**Offenbach am Main ist mit über 130.000 Einwohnern die fünftgrößte Stadt in Hessen und grenzt direkt an Frankfurt am Main. Diese überaus lebenswerte, ausgeprägt multikulturelle Stadt war in der Vergangenheit vor allem als Zentrum der Lederwarenherstellung bekannt.**

**Heute ist sie ein wichtiges Dienstleistungszentrum und mit der weithin bekannten Hochschule für Gestaltung ein Hochschulstandort ersten Ranges, der mehr als 750 Studenten/Studentinnen eine Ausbildung als Diplom-Designer/Diplom-Designerin ermöglicht. Namhafte Industrie- und Dienstleistungsbetriebe haben ihren Sitz in Offenbach. Bürger und Bürgerinnen aus über 150 Nationen prägen das Stadtbild und sorgen für eine Vielfalt von Einkaufsmöglichkeiten und gastronomischen und kulturellen Angeboten. Das architektonische Stadtbild allein ist auch ein Grund, diese Stadt unbedingt zu besichtigen. Es gibt über 400 einzelne Kulturdenkmäler, dazu 29 Gesamtanlagen wie Straßen- oder Grünzüge und zusammen ca. 1.600 denkmalgeschützte Bauwerke. Mit dem Kauf dieses Objektes treffen Sie eine gute Entscheidung.**

Objektnummer: 22001012 - 60323 Frankfurt am Main - Commercial

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 8.9.2029. Endenergiebedarf beträgt 256.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1890. Die Energieeffizienzklasse ist H. **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: 22001012 - 60323 Frankfurt am Main - Commercial

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

**Sassan Hilgendorf**

---

**Feldbergstraße 35 Frankfurt am Main - Commercial**  
**E-Mail: [commercial.frankfurt@von-poll.com](mailto:commercial.frankfurt@von-poll.com)**

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

**[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)**