

Frankfurt am Main - Ginnheim

Entwicklungsgrundstück mit Bestandsertrag

Objektnummer: 26001188a



KAUFPREIS: 3.500.000 EUR • GRUNDSTÜCK: 2.958 m²

Objektnummer: 26001188a - 60431 Frankfurt am Main - Ginnheim

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

Objektnummer: 26001188a - 60431 Frankfurt am Main - Ginnheim

Auf einen Blick

Objektnummer	26001188a	Kaufpreis	3.500.000 EUR
		Objektart	Grundstück
		Provision	Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises

Objektnummer: 26001188a - 60431 Frankfurt am Main - Ginnheim

Die Immobilie



Objektnummer: 26001188a - 60431 Frankfurt am Main - Ginnheim

Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht eine Bestands- und Entwicklungliegenschaft in Frankfurt-Ginnheim. Das Areal besteht aus mehreren Grundstücken und bilden eine Fläche von insgesamt circa 2.960 m² Grundstücksfläche. Die Flächen bilden funktional eine zusammengehörige Einheit mit straßenseitigem Wohnbestand und rückwärtigem Gewerbe- bzw. Entwicklungsteil.

Der Bestand umfasst zwei Mehrfamilienhäuser, einen Zwischenbau sowie ein derzeit als Schreinerei genutztes Werkstattgebäude. Die Liegenschaft erzielt aktuell eine Nettokaltmiete von 8.566 € monatlich bzw. 102.800 € jährlich, zuzüglich Stellplatz- und Nebenkostenpositionen.

Alle Mieter wurden bereits über den geplanten Verkauf und die damit verbundene perspektivische Neubebauung des Areals informiert. Dadurch besteht für Erwerber eine gute Grundlage, die weiteren Schritte frühzeitig zu strukturieren und eine Entwicklung geordnet vorzubereiten.

Das Areal befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans NW 42b Nr. 2. Dieser weist ein Mischgebiet mit einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 0,8 aus. Daraus ergibt sich rechnerisch ein Geschossflächenpotenzial von circa 2.366 m².

Zusätzlich bietet die unmittelbare Nachbarbebauung einen Ansatz für eine weitergehende planungsrechtliche Prüfung. Das benachbarte Gebäude liegt im selben Bebauungsplangebiet und weist augenscheinlich eine deutlich höhere bauliche Dichte auf. Eine weitergehende Ausnutzung kann daher im Rahmen einer qualifizierten Planung, Bauvoranfrage oder Befreiung geprüft werden. Eine entsprechende Genehmigung wird nicht zugesichert.

Die Liegenschaft eignet sich insbesondere für Bestandshalter, Wohnungsbaugesellschaften, Genossenschaften und Projektentwickler mit Erfahrung in Bestandsentwicklung, Nachverdichtung oder gefördertem Wohnungsbau.

Objektnummer: 26001188a - 60431 Frankfurt am Main - Ginnheim

Ausstattung und Details

- Vorder- und Hinterlieger-Struktur
- Bestandsgebäude und Schreinerei mit gesamt circa 2.030 m²
- 13 Mieteinheiten
- Nettokaltmieteinnahmen 102.800 € p.a.
- Bebauungsplan NW 42b Nr. 2
- GRZ: 0,4 ; GFZ 0,8
- Mischgebiet

Objektnummer: 26001188a - 60431 Frankfurt am Main - Ginnheim

Alles zum Standort

Ginnheim ist ein charmanter, gewachsener Stadtteil im Norden Frankfurts und entwickelte sich im Laufe der Jahre zu einem lebendigen urbanen Wohnquartier. Ginnheim vereint Altbauten und Architektur des „Neuen Frankfurt“ und erhält dadurch seinen unverwechselbaren Charakter.

Der Ginnheimer Fernsehturm gilt als unbestrittenes Wahrzeichen des Stadtteils. Daneben prägen zwei weitere markante Bauwerke das Stadtbild: die Deutsche Bundesbank sowie das Markus-Krankenhaus aus dem Jahr 1881, eine der bedeutendsten Kliniken Frankfurts.

Frankfurt-Ginnheim überzeugt durch seine naturnahe Lage, eine hervorragende Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten und Restaurants sowie ein lebendiges Miteinander. Ginnheim verfügt über eine gute Auswahl an Kindertagesstätten und Schulen, ergänzt durch weitere Einrichtungen in den benachbarten Stadtteilen. Ein besonderes Highlight ist der Niddapark: Mit seinen 168 Hektar Fläche ist er die größte Parkanlage Frankfurts und bietet Ginnheim ein attraktives Naherholungsgebiet. Weitläufige Blumenbeete, schattige Wäldchen und verspielte Wasserspiele verleihen dem Park eine besondere Anziehungskraft und machen ihn zu einem beliebten Rückzugsort.

Ginnheim besticht durch seine verkehrsgünstige Lage mit unmittelbarem Anschluss an die Hauptverkehrsachsen und Autobahnen – die A66, A5 und A661 sind in wenigen Minuten erreichbar. Die U-Bahnstationen „Ginnheim/Niddapark“ und „Ginnheim Mitte“ bedient von den Linien U1 und U9, verbinden den Stadtteil bequem mit der Innenstadt; über die U9 ist auch Nieder-Eschbach schnell erreichbar. Die Straßenbahnlinie 16 führt in kurzer Zeit zur Universität oder zum Anschluss an die Alte Oper, zudem bestehen Direktverbindungen zur Messe und zum Hauptbahnhof. Mehrere Buslinien, darunter die Linie 34 nach Bornheim Mitte, ergänzen das gut ausgebaute Verkehrsnetz. Alle Verkehrsmittel sind fußläufig erreichbar.

Objektnummer: 26001188a - 60431 Frankfurt am Main - Ginnheim

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 Handelsregistrauszugs, 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: 26001188a - 60431 Frankfurt am Main - Ginnheim

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

von Poll Immobilien GmbH

Eschersheimer Landstraße 537, 60431 Frankfurt am Main

Tel.: +49 69 - 95 11 79 0

E-Mail: frankfurt@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com