

Frankfurt am Main - Westend-Süd

Kapitalanlage - Dreifamilienhaus in Bestlage nahe der Messe

Property ID: 26001103



PURCHASE PRICE: 1.440.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 240 m² • ROOMS: 7 • LAND AREA: 296 m²

Property ID: 26001103 - 60486 Frankfurt am Main - Westend-Süd

- **At a glance**
- **The property**
- **Energy Data**
- **Floor plans**
- **A first impression**
- **Details of amenities**
- **All about the location**
- **Other information**
- **Contact partner**

Property ID: 26001103 - 60486 Frankfurt am Main - Westend-Süd

At a glance

Property ID	26001103	Purchase Price	1.440.000 EUR
Living Space	ca. 240 m²	House	Multi-occupancy house / multi-family home
Roof Type	Gabled roof	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	7	Condition of property	Well-maintained
Bedrooms	4	Construction method	Solid
Bathrooms	3	Equipment	Built-in kitchen, Balcony
Year of construction	1930		

Property ID: 26001103 - 60486 Frankfurt am Main - Westend-Süd

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	330.60 kWh/m ² a
Energy certificate valid until	15.11.2030	Energy efficiency class	H
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1930

Property ID: 26001103 - 60486 Frankfurt am Main - Westend-Süd

The property



Property ID: 26001103 - 60486 Frankfurt am Main - Westend-Süd

The property



Property ID: 26001103 - 60486 Frankfurt am Main - Westend-Süd

The property



Property ID: 26001103 - 60486 Frankfurt am Main - Westend-Süd

The property



Property ID: 26001103 - 60486 Frankfurt am Main - Westend-Süd

The property



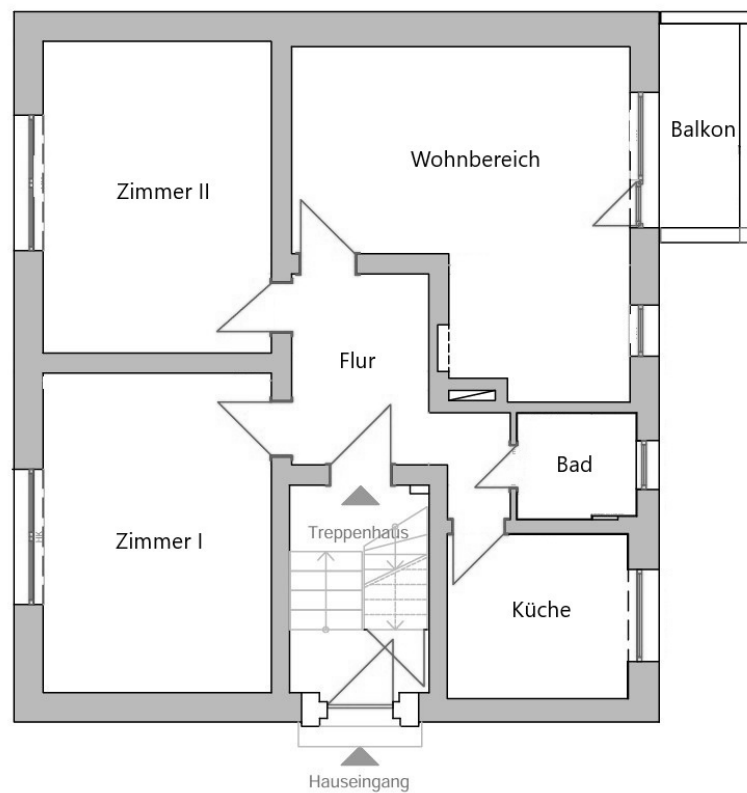
Property ID: 26001103 - 60486 Frankfurt am Main - Westend-Süd

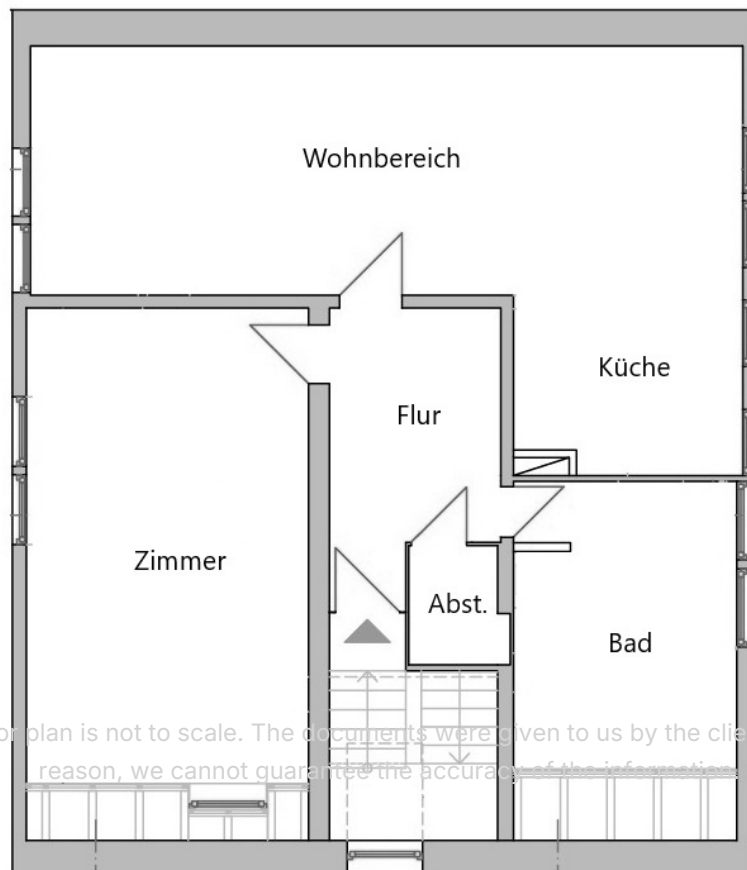
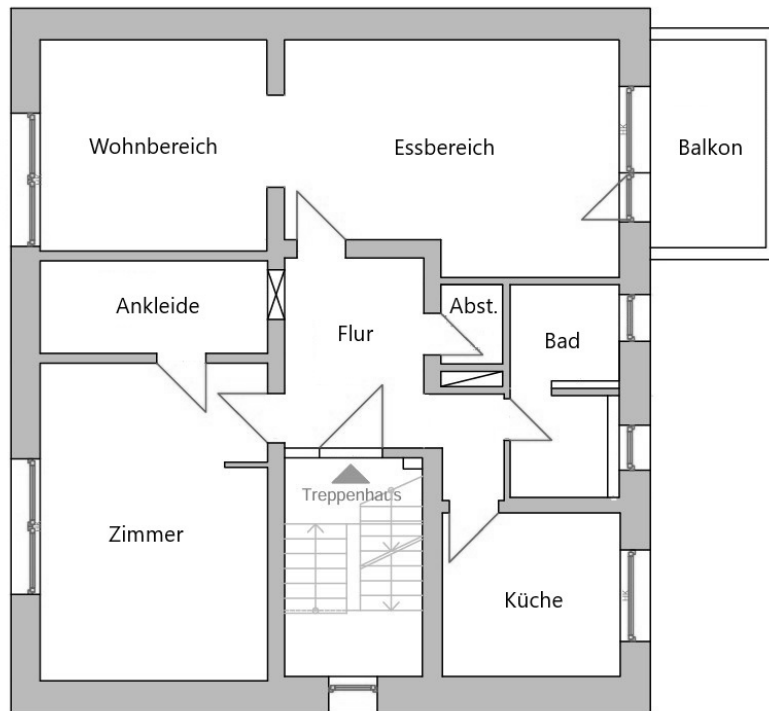
The property



Property ID: 26001103 - 60486 Frankfurt am Main - Westend-Süd

Floor plans





This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 26001103 - 60486 Frankfurt am Main - Westend-Süd

A first impression

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 Nettajahresmieteinnahmen betragen aktuell, ohne das 1.Obergeschoss, insgesamt 34.746,00 Euro.

Bei Neuvermietung des 1.Obergeschosses liegen die Nettajahresmieteinnahmen 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.

Property ID: 26001103 - 60486 Frankfurt am Main - Westend-Süd

Details of amenities

- **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**

Property ID: 26001103 - 60486 Frankfurt am Main - Westend-Süd

All about the location

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.

Property ID: 26001103 - 60486 Frankfurt am Main - Westend-Süd

Other information

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.

Property ID: 26001103 - 60486 Frankfurt am Main - Westend-Süd

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

von Poll Immobilien GmbH

Feldbergstraße 35, 60323 Frankfurt am Main

Tel.: +49 69 - 26 91 57 0

E-Mail: frankfurt@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com