

Frankfurt am Main – Höchst

# Ertragsreiches Wohn- & Geschäftshaus in zentraler Lage

*Número de propiedad: 25001299a*



PRECIO DE COMPRA: 1.450.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 458,35 m<sup>2</sup> • SUPERFICIE DEL TERRENO: 219 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 25001299a - 65929 Frankfurt am Main – Höchst

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25001299a - 65929 Frankfurt am Main – Höchst

## De un vistazo

Número de propiedad	25001299a
Superficie habitable	ca. 458,35 m <sup>2</sup>
Año de construcción	1910

Precio de compra	1.450.000 EUR
Casa plurifamiliar y de rentabilidad	Inmueble para uso residencial y comercial
Comisión	Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Superficie comercial	ca. 71.3 m <sup>2</sup>
Superficie alquilable	ca. 529 m <sup>2</sup>

Número de propiedad: 25001299a - 65929 Frankfurt am Main – Höchst

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central
Fuente de energía	Gas
Certificado energético válido hasta	10.12.2035
Fuente de energía	Gas

Certificado energético	Certificado energético
Demanda de energía final	214.40 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	G
Año de construcción según el certificado energético	1910

Número de propiedad: 25001299a - 65929 Frankfurt am Main – Höchst

## La propiedad



Número de propiedad: 25001299a - 65929 Frankfurt am Main – Höchst

## La propiedad





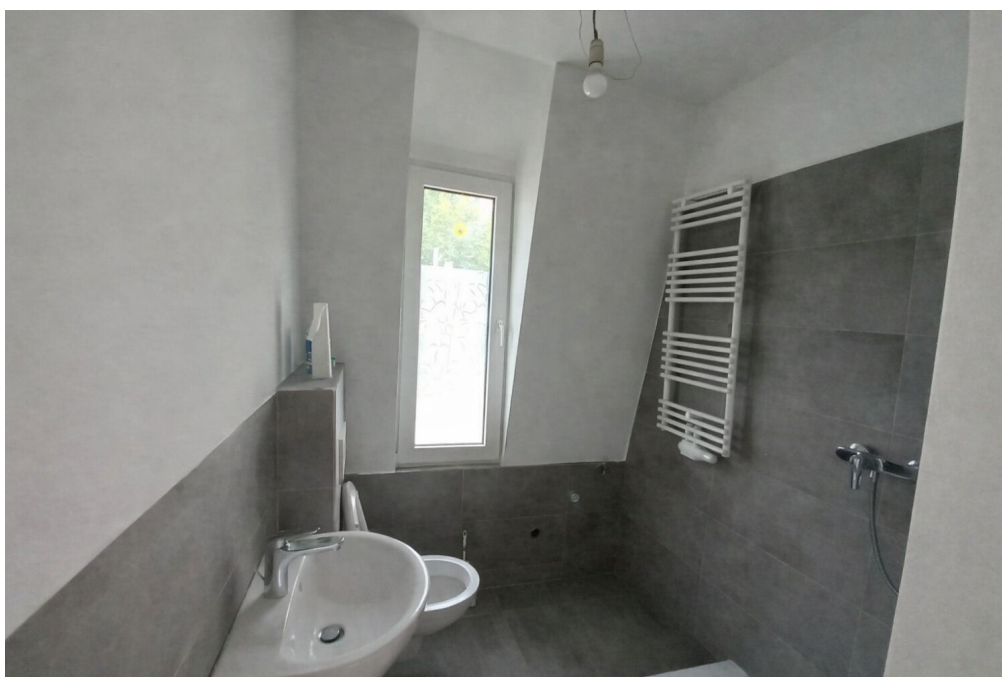
Número de propiedad: 25001299a - 65929 Frankfurt am Main – Höchst

## La propiedad



Número de propiedad: 25001299a - 65929 Frankfurt am Main – Höchst

## La propiedad





Número de propiedad: 25001299a - 65929 Frankfurt am Main – Höchst

## La propiedad



**Número de propiedad: 25001299a - 65929 Frankfurt am Main – Höchst**

## Una primera impresión

In gut angebundener Lage von Frankfurt am Main, im Stadtteil Höchst, befindet sich dieses um das Jahr 1910 errichtete Wohn- und Geschäftshaus.

Die Liegenschaft umfasst insgesamt sieben Einheiten, davon sechs Wohneinheiten sowie eine Gewerbeeinheit, die sich auf mehrere Geschosse verteilen. Die vermietbare Fläche beträgt ca. 529,65 m<sup>2</sup>, wovon ca. 458,35 m<sup>2</sup> Wohnfläche und ca. 71 m<sup>2</sup> Gewerbefläche sind.

In den vergangenen Jahren wurden verschiedene Instandhaltungsmaßnahmen durchgeführt, unter anderem Arbeiten an der Gewerbeeinheit und Wohnungen sowie eine Kellerentfeuchtung, sodass eine solide Grundlage für weitere Modernisierungen gegeben ist.

Ein wertvoller Mehrwert: Im Kaufpreis ist Inventar im Umfang von ca. 40.000,00 € enthalten.

Die aktuelle Jahresnettokaltmiete beträgt ca. 81.660,00 €.

Das Gebäude wird über eine Gaszentralheizung versorgt und ist voll unterkellert.

Insgesamt präsentiert sich die Liegenschaft als interessantes Anlageobjekt mit solider Grundstruktur und attraktiven Perspektiven.

Fazit:

Diese Liegenschaft überzeugt als solide Kapitalanlage in gefragter Frankfurter Lage mit stabilen Mieteinnahmen, vorhandenen Entwicklungspotenzialen und wertsteigerndem Zusatznutzen durch das enthaltene Inventar.

Die Kombination aus gewachsener Substanz, guter Vermietbarkeit und weiteren Optimierungsmöglichkeiten macht das Objekt besonders attraktiv für langfristig orientierte Investoren.

Número de propiedad: 25001299a - 65929 Frankfurt am Main – Höchst

## Todo sobre la ubicación

Frankfurt-Höchst zählt zu den traditionsreichsten Stadtteilen der Mainmetropole und verbindet historischen Charme mit urbaner Lebensqualität. Das malerische Altstadtviertel mit seinen liebevoll restaurierten Fachwerkhäusern, dem Höchster Schlossensemble und den ruhigen Kopfsteinpflastergassen verleiht dem Stadtteil eine einzigartige, fast mediterrane Atmosphäre. Besonders reizvoll sind die idyllischen Mainufer, die zu entspannten Spaziergängen und gemütlichem Verweilen am Wasser einladen. Gleichzeitig präsentiert sich Höchst als lebendiger Wohn- und Wirtschaftsstandort. Die ausgezeichnete Infrastruktur mit vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten, charmanten Cafés, Wochenmarkt, Schulen und Ärzten bietet ein komfortables Umfeld für den täglichen Bedarf.

Höchst überzeugt darüber hinaus mit einer harmonischen Mischung aus Kultur und Natur. Der weitläufige Höchster Stadtpark, renommierte Veranstaltungen wie das Höchster Schloßfest und die historische Altstadt schaffen ein attraktives Umfeld, das Tradition und Moderne stilvoll vereint.

Die Verkehrsanbindung von Frankfurt-Höchst ist ausgezeichnet. Über die nahegelegene A66 gelangt man in wenigen Minuten sowohl in die Frankfurter Innenstadt als auch in das Wiesbadener und Mainzer Stadtgebiet. Darüber hinaus bestehen schnelle Verbindungen zur A5 und A3, die als zentrale Nord-Süd- bzw. Ost-West-Achsen des Rhein-Main-Gebiets eine ideale überregionale Erreichbarkeit gewährleisten.

Auch der öffentliche Nahverkehr ist optimal ausgebaut: Der Höchster Bahnhof sowie mehrere Bus- und Straßenbahnlinien ermöglichen eine hervorragende Anbindung in die Frankfurter Innenstadt sowie in das gesamte Rhein-Main-Gebiet.

Insgesamt steht Frankfurt-Höchst für eine Wohnlage mit Charakter: charmant, gut angebunden und geprägt von einem besonderen, zeitlosen Flair.

Número de propiedad: 25001299a - 65929 Frankfurt am Main – Höchst

## Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 10.12.2035.

Endenergiebedarf beträgt 214.40 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1910.

Die Energieeffizienzklasse ist G.

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.

Número de propiedad: 25001299a - 65929 Frankfurt am Main – Höchst

## Contacto con el socio

Para más información, dirijase a su persona de contacto:

von Poll Immobilien GmbH

---

Feldbergstraße 35, 60323 Frankfurt am Main

Tel.: +49 69 - 26 91 57 0

E-Mail: [commercial.frankfurt@von-poll.com](mailto:commercial.frankfurt@von-poll.com)

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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