

Frankfurt am Main - Westend-Süd

Kapitalanlage - Dreifamilienhaus in Bestlage nahe der Messe

Αριθμός ακινήτου: 26001103



ΤΙΜΗ ΑΓΟΡΑΣ: 1.440.000 EUR • ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ: ca. 240 m² • ΔΩΜΑΤΙΑ: 7 • ΈΚΤΑΣΗ ΓΗΣ: 296 m²

Αριθμός ακινήτου: 26001103 - 60486 Frankfurt am Main - Westend-Süd

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ??????????? ??????????
- ??????? ???????????
- ??? ?????? ???????????
- ?????????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ??????????????
- ?????? ???????????????
- ??????????????? ??????????????????

Αριθμός ακινήτου: 26001103 - 60486 Frankfurt am Main - Westend-Süd

?? ??? ??????

???????	26001103	???? ??????	1.440.000 EUR
?????????	ca. 240 m ²	?????????	Käuferprovision
????? ??????	????????????? ??????		beträgt 3,57 % (inkl.
?????????	7		MwSt.) des
????????? ???	4		beurkundeten
?????????		???????? ????????????	Kaufpreises
?????????	3	???????	?????????????????
???? ??????????????	1930		?????????, ??????????

Αριθμός ακινήτου: 26001103 - 60486 Frankfurt am Main - Westend-Süd

?????????? ?

????????? ?????????	????????? ????????	?????????????? ??????????	BEDARF
???? ?	?????	?????? ?	330.60 kWh/m²a
????????? ????????????? ?????? ?	15.11.2030	????????? ????????????? ?????????	H
???? ?	?????	???? ?	1930

Αριθμός ακινήτου: 26001103 - 60486 Frankfurt am Main - Westend-Süd

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 26001103 - 60486 Frankfurt am Main - Westend-Süd

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 26001103 - 60486 Frankfurt am Main - Westend-Süd

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 26001103 - 60486 Frankfurt am Main - Westend-Süd

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 26001103 - 60486 Frankfurt am Main - Westend-Süd

?? ????????



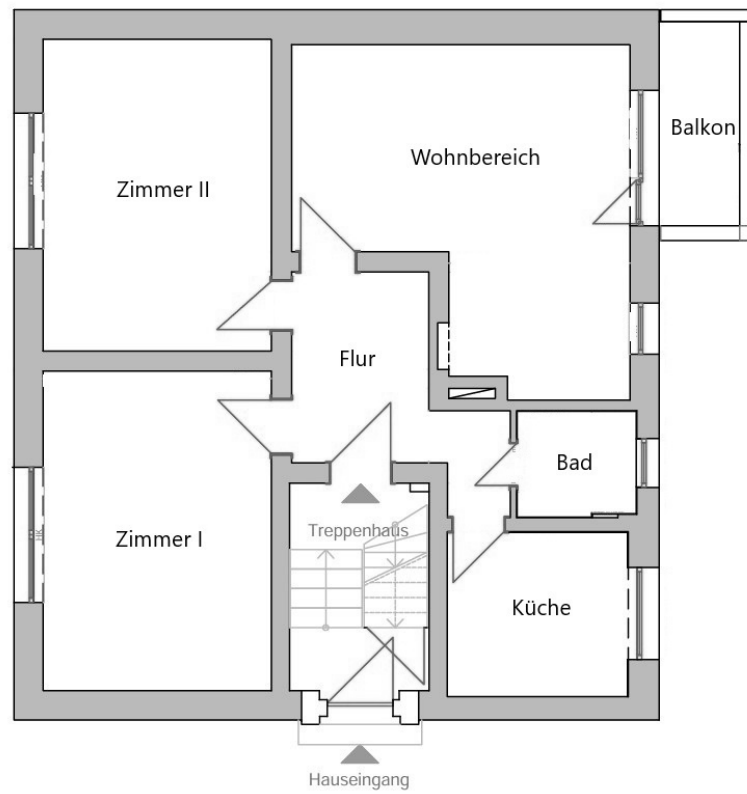
Αριθμός ακινήτου: 26001103 - 60486 Frankfurt am Main - Westend-Süd

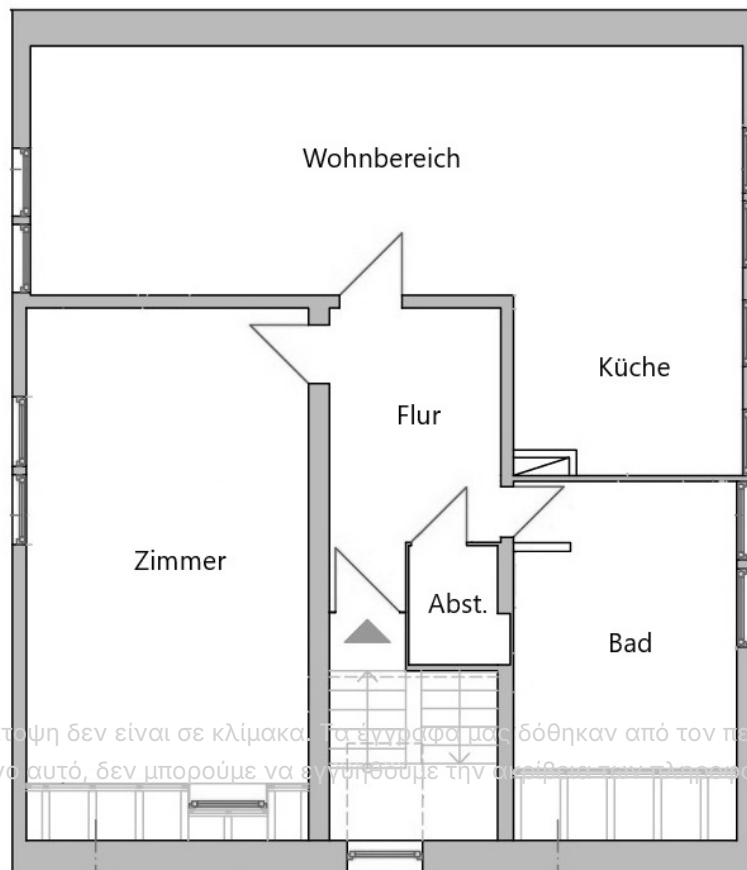
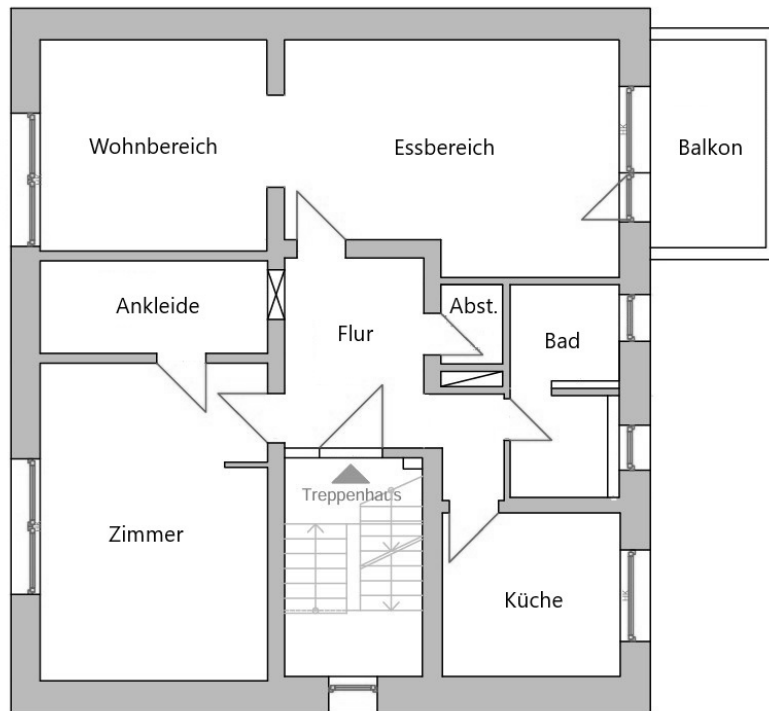
?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 26001103 - 60486 Frankfurt am Main - Westend-Süd

??????





Αυτή η κάτοψη δεν είναι σε κλίμακα. Τα έγγραφα μας δόθηκαν από τον πελάτη. Για το λόγο αυτό, δεν μπορούμε να εγγυηθούμε την ακρίβεια των μετρήσεων.

Αριθμός ακινήτου: 26001103 - 60486 Frankfurt am Main - Westend-Süd

??? ????? ?????????

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.

Αριθμός ακινήτου: 26001103 - 60486 Frankfurt am Main - Westend-Süd

?????????????? ??? ????????

- 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

Αριθμός ακινήτου: 26001103 - 60486 Frankfurt am Main - Westend-Süd

??? **???** **???** **???????????**

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.

Αριθμός ακινήτου: 26001103 - 60486 Frankfurt am Main - Westend-Süd

????? ????????????

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.

Αριθμός ακινήτου: 26001103 - 60486 Frankfurt am Main - Westend-Süd

?????????? ???????????????

?? ?????????????? ?????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

von Poll Immobilien GmbH

Feldbergstraße 35, 60323 Frankfurt am Main

Tel.: +49 69 - 26 91 57 0

E-Mail: frankfurt@von-poll.com

???? ?????????? ?????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com