

Frankfurt am Main – Höchst

# Ertragsreiches Wohn- & Geschäftshaus in zentraler Lage

VP azonosító: 25001299a



VÉTELÁR: 1.450.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 458,35 m<sup>2</sup> • FÖLDTERÜLET: 219 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25001299a - 65929 Frankfurt am Main – Höchst

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az első benyomás
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25001299a - 65929 Frankfurt am Main – Höchst

## Áttekintés

VP azonosító	25001299a	Vételár	1.450.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 458,35 m <sup>2</sup>	Jutalék	Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Építés éve	1910	Az ingatlan állapota	Karbantartott
		Kivitelezési módszer	Szilárd
		Kereskedelmi terület	ca. 71.3 m <sup>2</sup>
		Bérelhető terület	ca. 529 m <sup>2</sup>

VP azonosító: 25001299a - 65929 Frankfurt am Main – Höchst

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutás
Energiaforrás	Gáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	10.12.2035
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	214.40 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	G
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1910

VP azonosító: 25001299a - 65929 Frankfurt am Main – Höchst

## Az ingatlan



VP azonosító: 25001299a - 65929 Frankfurt am Main – Höchst

## Az ingatlan





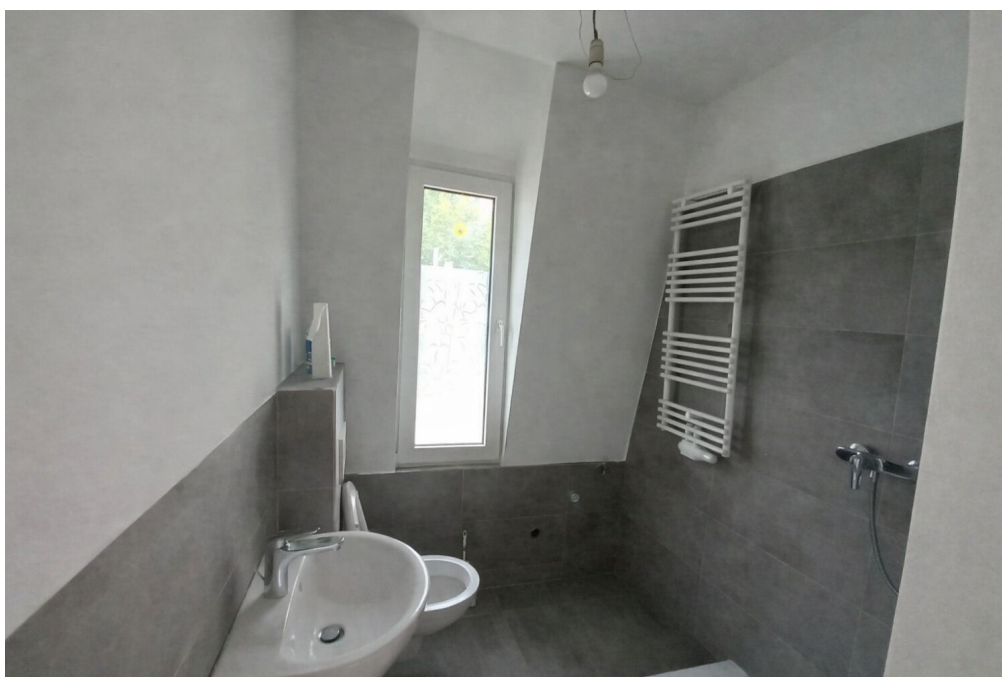
VP azonosító: 25001299a - 65929 Frankfurt am Main – Höchst

## Az ingatlan



VP azonosító: 25001299a - 65929 Frankfurt am Main – Höchst

## Az ingatlan





VP azonosító: 25001299a - 65929 Frankfurt am Main – Höchst

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25001299a - 65929 Frankfurt am Main – Höchst**

## Az elso benyomás

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 Gewerbeinheit, 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 Gewerbeinheit 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.

VP azonosító: 25001299a - 65929 Frankfurt am Main – Höchst

## Minden a helyszínról

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.

**VP azonosító: 25001299a - 65929 Frankfurt am Main – Höchst**

## További információ / adatok

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.

VP azonosító: 25001299a - 65929 Frankfurt am Main – Höchst

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

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)

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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