

Frankfurt am Main - Fechenheim

# Freistehendes Dreifamilienhaus mit einer freien Einheit und Entwicklungspotenzial

*Codice oggetto: 26001099*



**PREZZO D'ACQUISTO: 890.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 226 m<sup>2</sup> • VANI: 8 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.042 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: 26001099 - 60386 Frankfurt am Main - Fechenheim**

- A colpo d'occhio**
- La proprietà**
- Dati energetici**
- Planimetrie**
- Una prima impressione**
- Dettagli dei servizi**
- Tutto sulla posizione**
- Ulteriori informazioni**
- Partner di contatto**

**Codice oggetto: 26001099 - 60386 Frankfurt am Main - Fechenheim**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	26001099
Superficie netta	ca. 226 m <sup>2</sup>
Vani	8
Camere da letto	5
Bagni	3
Anno di costruzione	1902
Garage/Posto auto	1 x superficie libera, 1 x Garage

Prezzo d'acquisto	890.000 EUR
Casa	Casa plurifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 5,95% (inkl. MwSt.)
Modernizzazione / Riqualficazione	2024
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 46 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Terrazza, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

**Codice oggetto: 26001099 - 60386 Frankfurt am Main - Fechenheim**

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	<b>centralizzato</b>	Certificazione energetica	<b>Attestato Prestazione Energetica</b>
Riscaldamento	<b>Gas</b>	Consumo energetico	<b>145.30 kWh/m<sup>2</sup>a</b>
Certificazione energetica valido fino a	<b>08.09.2029</b>	Classe di efficienza energetica	<b>E</b>
Fonte di alimentazione	<b>Gas</b>	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	<b>1902</b>

Codice oggetto: 26001099 - 60386 Frankfurt am Main - Fechenheim

## La proprietà



Codice oggetto: 26001099 - 60386 Frankfurt am Main - Fechenheim

## La proprietà



Codice oggetto: 26001099 - 60386 Frankfurt am Main - Fechenheim

## La proprietà



Codice oggetto: 26001099 - 60386 Frankfurt am Main - Fechenheim

## La proprietà



Codice oggetto: 26001099 - 60386 Frankfurt am Main - Fechenheim

## La proprietà



Codice oggetto: 26001099 - 60386 Frankfurt am Main - Fechenheim

## La proprietà



Codice oggetto: 26001099 - 60386 Frankfurt am Main - Fechenheim

## La proprietà



Codice oggetto: 26001099 - 60386 Frankfurt am Main - Fechenheim

## La proprietà



Codice oggetto: 26001099 - 60386 Frankfurt am Main - Fechenheim

## La proprietà



Codice oggetto: 26001099 - 60386 Frankfurt am Main - Fechenheim

## La proprietà



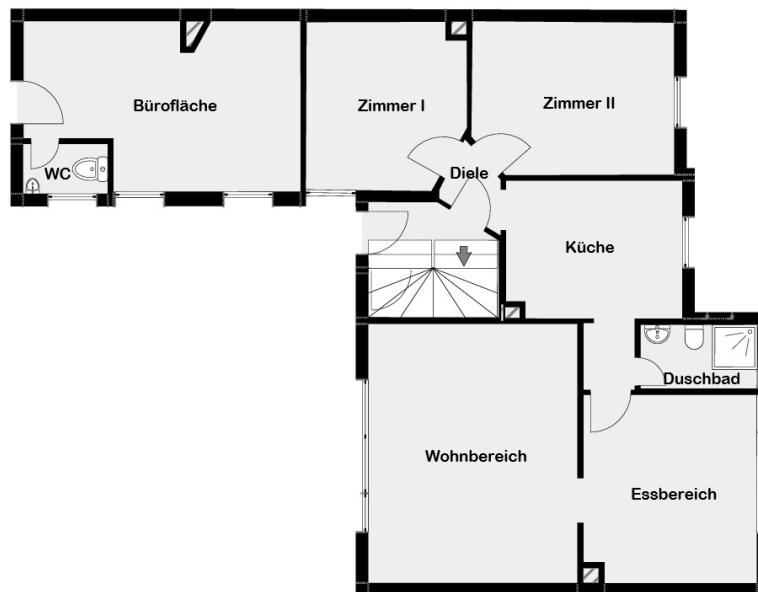
Codice oggetto: 26001099 - 60386 Frankfurt am Main - Fechenheim

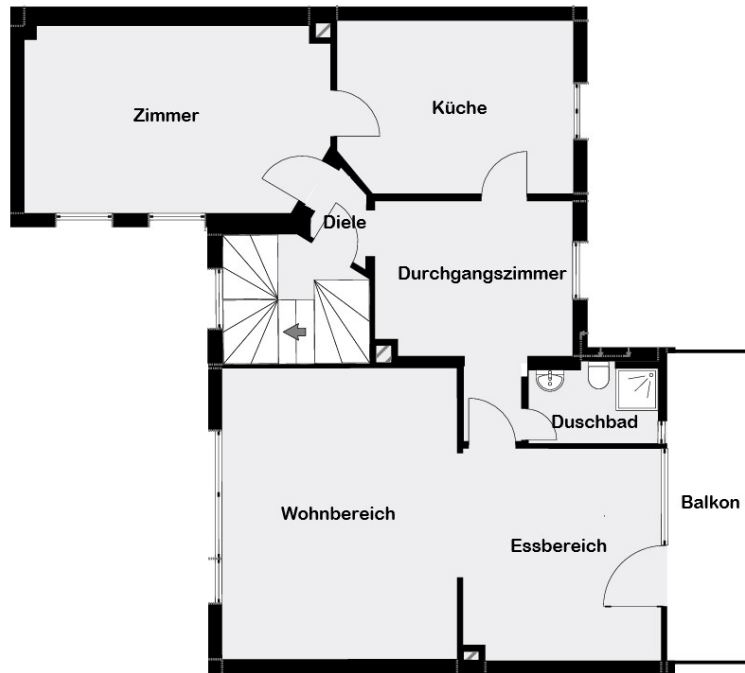
## La proprietà

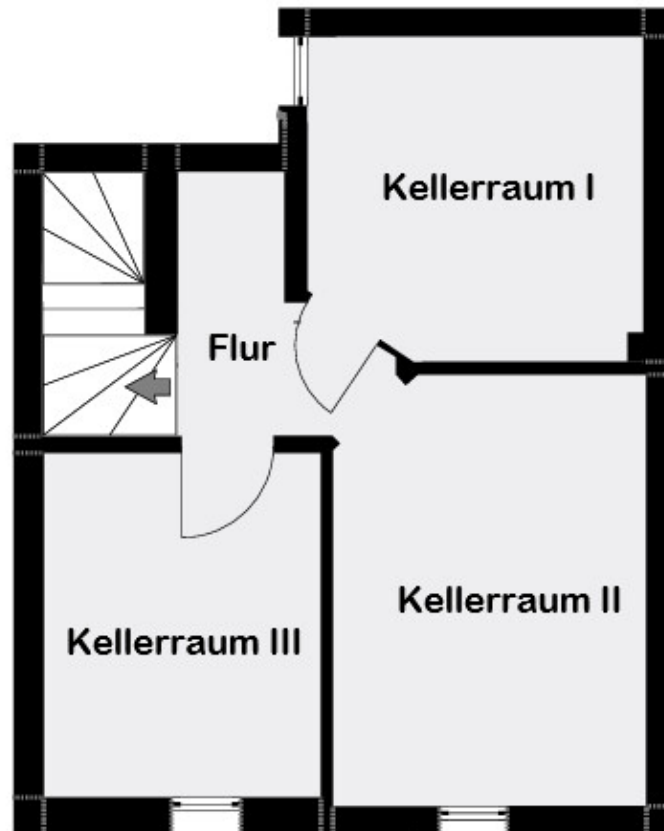


Codice oggetto: 26001099 - 60386 Frankfurt am Main - Fechenheim

## Planimetrie







Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**Codice oggetto: 26001099 - 60386 Frankfurt am Main - Fechenheim**

## Una prima impressione

Dieses freistehende Dreifamilienhaus im Frankfurter Stadtteil Fechenheim vereint eine seltene Kombination aus solider Kapitalanlage, ruhigem Wohnen im Grünen und zusätzlichem Entwicklungspotenzial. Auf einem circa 1042 m<sup>2</sup> großen Grundstück gelegen, bietet die Immobilie nicht nur Bestandssicherheit, sondern auch spannende Perspektiven für die Zukunft.

Ein besonderes Highlight ist die einzigartige Lage des Grundstücks: Der Garten grenzt direkt an ein weitläufiges Schrebergartengebiet und garantiert dadurch außergewöhnliche Ruhe und einen Blick ins Grüne. Diese geschützte, naturnahe Umgebung schafft eine Wohnqualität, die in Frankfurt selten ist.

Die Gesamtwohnfläche von circa 226 m<sup>2</sup> verteilt sich auf drei Wohneinheiten sowie eine kleine Gewerbeeinheit. Zwei der Wohnungen sind derzeit zuverlässig vermietet und generieren stabile Mieteinnahmen. Die Einheit im ersten Obergeschoss ist aktuell frei und kann somit flexibel zur Eigennutzung oder Neuvermietung genutzt werden.

Die Erdgeschosswohnung überzeugt durch eine funktionale Raumaufteilung mit zwei Schlafzimmern, einer geräumigen Küche, einem Tageslicht-Duschbad sowie einem Wohn- und Essbereich. Im ersten Obergeschoss erwartet Sie eine helle und großzügige Wohnung mit Balkon und beeindruckendem Fernblick in die grüne Umgebung – ein echtes Highlight für zukünftige Bewohner. Die Dachgeschosswohnung wurde in den letzten Jahren modernisiert.

Das Gebäude befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand und wurde fortlaufend instandgehalten und modernisiert. Zu den wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen zählen der Austausch der Fenster, die Erneuerung der Heizungsanlagen, die Modernisierung der Bäder, die Verlegung hochwertiger Bodenbeläge sowie die vollständige Dacherneuerung inklusive Dämmung im Jahr 2015. Weitere umfangreiche Renovierungen, insbesondere im Dach- und Erdgeschoss, unterstreichen den guten Gesamtzustand der Immobilie.

Das Angebot wird durch einen vollunterkellerten Bereich mit großzügigen Nutz- und Abstellflächen, einer kleinen Möglichkeit mit eigenem Zugang für eine Gewerbefläche auf ca. 18 Quadratmetern, sowie eine Garage inklusive eines zusätzlichen Stellplatzes davor ergänzt, was den praktischen Komfort dieser Immobilie zusätzlich unterstreicht.

Die Liegenschaft bietet eine ideale Gelegenheit für Kapitalanleger, Mehrgenerationennutzer oder Projektentwickler, die eine ruhige, grüne Lage mit gleichzeitig hervorragender

**Anbindung in Frankfurt schätzen. Eine Kombination aus Bestand, Entwicklungspotenzial und außergewöhnlicher Lage ist am Markt eine echte Seltenheit.**

**Codice oggetto: 26001099 - 60386 Frankfurt am Main - Fechenheim**

## **Dettagli dei servizi**

### **Ausstattung & besondere Merkmale**

- Ruhige, grüne Lage durch direkte Angrenzung an ein Schrebergartengebiet
- Blick ins Grüne
- Großzügiges Grundstück mit circa 1042 m<sup>2</sup>
- Freistehendes Wohnhaus
- Drei Wohneinheiten und eine kleine Gewerbeeinheit
- Voll unterkellert
- Garage sowie zusätzlicher Stellplatz davor

### **Vermietungssituation**

- Zwei Wohnungen sind aktuell vermietet (solide Mieteinnahmen)
- Eine Wohnung im Obergeschoss ist verfügbar / neu vermietbar

### **Modernisierungen & Zustand**

- Heizungsanlagen sind modernisiert (Gasthermen, Heizkörper, Kupferrohre)
- Türen im Haus erneuert
- Fenster erneuert (Doppelverglasung)
- Hochwertige Bodenbeläge (Parkett, Fliesen, Laminat)
- Erdgeschosswohnung modernisiert (neue Küche, Wände, Bad 2022, Therme 2021)
- Bäder im Erdgeschoss und Obergeschoss erneuert
- Dachgeschosswohnung 2018 renoviert (Bad, Böden, Wände)
- Dach 2015 erneuert inklusive Dämmung und neuer Dachflächenfenster

### **Sanierung/Erneuerung**

#### **1990 – 1993**

- Erneuerung der Fenster
- Erneuerung der Heizungsanlagen
- Bäder im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss
- Neue Bodenbeläge (Parkett und Fliesen)
- Austausch Innentüren
- Treppenhaus renoviert

#### **2003**

- Neue Gasthermen im Dachgeschoss und 1. Obergeschoss

#### **2015**

- Neues Dach inklusive Dämmung und neuen Dachflächenfenstern

#### **2018**

- Dachgeschosswohnung renoviert
- Neues, vergrößertes Badezimmer mit Badewanne und Dusche
- Austausch aller Bodenbeläge (Laminat und Fliesen)
- Wände neuen Rauputz

2024

- Dachgeschosswohnung neue Küche

**Codice oggetto: 26001099 - 60386 Frankfurt am Main - Fechenheim**

## **Tutto sulla posizione**

**Der Frankfurter Stadtteil Frankfurt am Main - Fechenheim überzeugt durch seine attraktive Lage im östlichen Stadtgebiet, eingebettet zwischen urbaner Infrastruktur und naturnahen Erholungsflächen entlang des Mains. Insbesondere der nahegelegene Fechenheimer Mainbogen verleiht dem Standort eine hohe Wohn- und Freizeitqualität und schafft eine gelungene Verbindung aus Stadtleben und Natur.**

**Die Anbindung an die Frankfurter Innenstadt sowie das regionale Verkehrsnetz ist ausgezeichnet: Über die zentrale Verkehrsachse Hanauer Landstraße besteht eine direkte Verbindung in Richtung Innenstadt sowie zu den Autobahnen A66 und A661, wodurch sowohl das Stadtzentrum als auch das überregionale Straßennetz schnell erreichbar sind.**

**Auch der öffentliche Nahverkehr ist hervorragend ausgebaut. Mehrere Straßenbahnlinien, darunter die Linien 11 und 12, verbinden Fechenheim direkt mit der Innenstadt und wichtigen Knotenpunkten. Der Bahnhof Frankfurt-Mainkur sorgt zudem für eine Anbindung an den regionalen Schienenverkehr mit direkten Verbindungen in Richtung Frankfurt und Hanau.**

**Codice oggetto: 26001099 - 60386 Frankfurt am Main - Fechenheim**

## **Ulteriori informazioni**

**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.

**Codice oggetto: 26001099 - 60386 Frankfurt am Main - Fechenheim**

## **Partner di contatto**

**Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:**

**von Poll Immobilien GmbH**

---

**Gutzkowstraße 50 / Schweizer Platz, 60594 Frankfurt am Main**

**Tel.: +49 69 - 27 31 56 48 0**

**E-Mail: frankfurt@von-poll.com**

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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