

Frankfurt am Main – Westend

Mehrfamilienhaus in Toplage mit Eigennutzpotenzial

CODICE OGGETTO: 25001007



PREZZO D'ACQUISTO: 3.995.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 750,66 m² • SUPERFICIE DEL TERRENO: 708 m²

CODICE OGGETTO: 25001007 - 60322 Frankfurt am Main – Westend

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

CODICE OGGETTO: 25001007 - 60322 Frankfurt am Main – Westend

A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	25001007	Prezzo d'acquisto	3.995.000 EUR
Superficie netta	ca. 750,66 m ²	Edilizia da rendita fondiaria	Casa plurifamiliare
Anno di costruzione	1951	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
		Tipologia costruttiva	massiccio
		Superficie affittabile	ca. 750 m ²
		Caratteristiche	Terrazza, Balcone

CODICE OGGETTO: 25001007 - 60322 Frankfurt am Main – Westend

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Gas naturale leggero
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	02.03.2035
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Consumo finale di energia	95.00 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	C
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1957

CODICE OGGETTO: 25001007 - 60322 Frankfurt am Main – Westend

La proprietà

VON POLL
IMMOBILIEN

Vertrauen Sie einem
ausgezeichneten Immobilienmakler.

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

Leading REAL ESTATE
COMPANIES
IN THE WORLD®www.von-poll.com

CODICE OGGETTO: 25001007 - 60322 Frankfurt am Main – Westend

Una prima impressione

Im exklusiven Westend in ruhiger und bester Wohnlage befindet sich dieses Mehrfamilienhaus. Die Liegenschaft wurde circa im Jahre 1951 erbaut und verfügt über aktuell fünf Einheiten sowie einem möglichen Eigennutzpotenzial im Erdgeschoss sowie 1. Obergeschoss. Die Liegenschaft wird über eine Gas-Zentralheizung beheizt. Die Immobilie ist sanierungsbedürftig und verfügt derzeit über leerstehende Räumlichkeiten im Erdgeschoss und im 1. Obergeschoss. Beide Etagen bieten dabei interessante Gestaltungsoptionen. Im Erdgeschoss besteht die Möglichkeit, zwei separate Wohneinheiten zu schaffen – eine Maßnahme, die nicht nur das Nutzungsspektrum erweitert, sondern auch das Potenzial für rentable Nutzung steigert. Das gleiche gilt für das 1. Obergeschoss: Auch hier kann durch eine Umwandlung zusätzlicher Wohnraum entstehen, der sich flexibel an die Bedürfnisse zukünftiger Nutzer anpassen lässt. Die Immobilie teilt sich künftig in sieben Wohnungen aufgeteilt: - Erdgeschoss rechts neu ca. 98,06 Quadratmeter - Erdgeschoss links neu ca. 116,32 Quadratmeter - 1. Obergeschoss rechts neu ca. 100,08 Quadratmeter - 1. Obergeschoss links neu ca. 102,10 Quadratmeter - 2. Obergeschoss ca. 169,52 Quadratmeter (zwei Wohnungen wurden zusammengelegt) - 3. Obergeschoss ca. 118,90 Quadratmeter - 3. Obergeschoss ca. 45,68 Quadratmeter Die aktuell vermieteten Wohneinheiten im 2. Obergeschoss und im 3. Obergeschoss erzielen eine Jahresnettokaltmiete in Höhe von EUR 47.299,80.

CODICE OGGETTO: 25001007 - 60322 Frankfurt am Main – Westend

Tutto sulla posizione

Eingebettet zwischen Goethe Universität, Messegelände und Botanischem Garten erstreckt sich das an der Alten Oper beginnende Viertel in den Westen von Frankfurt. Es besticht aufgrund seiner zentrumsnahen und verkehrsgünstigen, dennoch aber ruhigen Lage ebenso, wie durch die Eleganz seiner historischen Prachtbauten, die von wohlhabenden Bürgern im 19. und frühen 20. Jahrhundert errichtet wurden. Begrünte Straßen, Plätze und Parks bieten Flaneuren und Sportlern, Familien oder Singles reichlich Raum zum Leben. Der Palmengarten und der weitläufige Grüneburgpark im Westen sowie der Rothschildpark im Osten bilden den grünen Rahmen des noblen Stadtteils, der durchweg über Immobilien in Premiumlagen verfügt. Für Lebendigkeit sorgen kleine, exklusive Läden, die Luxusgüter oder Genusswaren anbieten. Das gastronomische Angebot ist durchweg gehoben bis erlesen. Viele Cafés und Restaurants besitzen Gärten und Terrassen, deren mediterranes Flair für Lunch und Dinner sehr geschätzt wird. Die U-Bahnstation Grüneburgweg befindet sich in unmittelbarer Nähe. Von der Station fahren die U-Bahnen U1, U2, U3 sowie die U8. Alle Linien fahren in die Innenstadt. Mit dem PKW sind Sie in wenigen Minuten in der City, in etwa 8 Minuten auf der A66, Anschluss Messe und am Hauptbahnhof. Der Flughafen ist circa 18 Minuten entfernt.

CODICE OGGETTO: 25001007 - 60322 Frankfurt am Main – Westend

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 2.3.2035. Endenergieverbrauch beträgt 95.00 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1957. Die Energieeffizienzklasse ist C. 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: 25001007 - 60322 Frankfurt am Main – Westend

Partner di contatto

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

Christoph Gemmer

Feldbergstraße 35, 60323 Frankfurt am Main

Tel.: +49 69 - 26 91 57 0

E-Mail: Christoph.Gemmer@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com