Frankfurt am Main – Westend

Mehrfamilienhaus in Toplage mit Eigennutzpotenzial

Número da propriedade: 25001007

PREÇO DE COMPRA: 3.995.000 EUR • **ÁREA:** ca. 750,66 m^2 • **ÁREA DO TERRENO:** 708 m^2

Número da propriedade: 25001007 - 60322 Frankfurt am Main – Westend

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Uma primeira impressão
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25001007 - 60322 Frankfurt am Main – Westend

Numa vista geral

Número da propriedade	25001007
Área	ca. 750,66 m²
Ano de construção	1951

Preço de compra	3.995.000 EUR
Edifícios de apartamentos e propriedades para investimento	Moradia multifamiliar
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipo de construção	Sólido
Área arrendáve	ca. 750 m²
Móveis	Terraço, Varanda

Número da propriedade: 25001007 - 60322 Frankfurt am Main – Westend

Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central
Fonte de Energia	Gás natural leve
Certificado Energético válido até	02.03.2035
Aquecimento	Gás

Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Consumo final de energia	95.00 kWh/m²a
Classificação energética	C
Ano de construção de acordo com o certificado energético	1957

Número da propriedade: 25001007 - 60322 Frankfurt am Main – Westend

O imóvel

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 OF THE WORLD | www.von-poll.com

Número da propriedade: 25001007 - 60322 Frankfurt am Main – Westend

Uma primeira impressão

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. Oberschoss links neu ca. 102,10 Quadratmeter - 2. Oberschoss ca. 169,52 Quadratmeter (zwei Wohnungen wurden zusammengelegt) - 3. Oberschoss ca. 118,90 Quadratmeter - 3. Oberschoss 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.

Número da propriedade: 25001007 - 60322 Frankfurt am Main – Westend

Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: 25001007 - 60322 Frankfurt am Main – Westend

Outras informações

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.

Número da propriedade: 25001007 - 60322 Frankfurt am Main – Westend

Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

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