



65931 Frankfurt am Main / Sindlingen

MFH in ruhiger Lage trotz Nähe zum Flughafen Verkauf mit Teil Rückmietung DG 66qm Eigennutzung



965.000 €

Kaufpreis

274 m²

Wohnfläche

937 m²

Grundstücksfläche

12

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

giv GmbH

Tel.: 00498933995234
anfragen@anfragen-investoren.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	274 m ²
Grundstücksfläche	937 m ²
Zimmer	12
Schlafzimmer	3
Badezimmer	3
separate WCs	1
Terrassen	1
Wohneinheiten	3

Zustand

Baujahr	1955
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt

Preise & Kosten

Kaufpreis	965.000 €
Aussen-Courtage	Die

Energieausweis

Art	Bedarf
gültig bis	31.08.2035
Baujahr (Haus)	1955
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	276.10
Primär-Energieträger	OEL
Wertklasse	H



Ausstattung

Allgemein

Gartennutzung	✓
Gäste-WC	✓

Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

Befuerung

Öl	✓
----	---

unterkellert

unterkellert	ja
--------------	----

Bauweise

Massivbauweise	✓
----------------	---

Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

Bodenbelag

Fliesen	✓
Parkett	✓

Ausrichtung Balkon / Terrasse

Süd-Westen	✓
------------	---

Dachform

Satteldach	✓
------------	---

Beschreibung zur Ausstattung

- ** ruhige Wohngegend trotz hervorragender Infrastruktur
- ** schöner großer Garten mit Teich
- ** Tageslichtbäder
- ** Wellnessraum im EG
- ** Balkon und Terrasse mit Südwest-Ausrichtung
- ** großer Wintergarten
- ** Ausgebautes Dachgeschoss mit ca. 66 qm
- ** Voll unterkellert
- ** Doppelgarage und ein Stellplatz
- ** sanitäre Ausstattung 2021 teilweise saniert
- ** Dachausbau möglich



Beschreibung

Das Mehrfamilienhaus wurde 1955 in solider Massivbauweise errichtet und befindet sich auf einem ca. 937 m² großen Grundstück in ruhiger Wohnlage mit guter Infrastruktur. Die Immobilie ist vollständig unterkellert und überzeugt durch eine gepflegte Bausubstanz.

Das Erdgeschoss bietet ein großzügiges Wohnzimmer mit Zugang zum Wintergarten und zur Terrasse, eine separate Küche, zwei weitere Zimmer, ein Tageslichtbad, ein Gäste-WC sowie einen Wellnessbereich. Die bisherigen Eigentümer werden das Erdgeschoss weiterhin bewohnen und zurück mieten.

Im Obergeschoss befinden sich drei Zimmer, ein Badezimmer sowie ein Balkon in sonniger Südwestlage. Die Einheit ist derzeit für 900 € vermietet. Der dazugehörige PKW Stellplatz ist frei.

Das ausgebaute Dachgeschoss umfasst zwei Zimmer, Küche, Bad sowie einen Wintergarten mit ca. 66 m² Wohnfläche und kann direkt genutzt oder vermietet werden.

Teilmodernisierungen der sanitären Einrichtungen erfolgten 2021. Die Beheizung erfolgt über eine Ölzentralheizung aus dem Jahr 2006. Fliesen- und Parkettböden sorgen für ein angenehmes Wohnambiente.

Zum Objekt gehören eine Doppelgarage, ein Außenstellplatz sowie ein Nebengebäude. Die liebevoll angelegte Außenanlage mit Koi-Teich rundet das Angebot ab.

Die Immobilie wird als Kapitalanlage mit Rückmieteung verkauft. Die Verkäufer werden nur das Erdgeschoss nach der Veräußerung direkt wieder anmieten. Für die Dauer des Mietverhältnisses wird eine Kündigung wegen Eigenbedarfs vonseiten des Käufers ausgeschlossen. Ein früherer Auszug der Eigentümer kann möglich sein - damit verbunden auch eine vorzeitig einseitige Auflösung des Mietvertrages durch den Verkäufer. Die Verkäufer sind 80 (Sie) und 86 (Er) Jahre alt.

Der Kaufpreis der Immobilie beläuft sich auf 965.000,- €.

Die monatliche Nettomiete beläuft sich auf 2.400,- €. für das Erdgeschoss und das 1. OG. Das Dachgeschoss kann zusätzlich vermietet oder selbst genutzt werden.

Lage

MAKROLAGE:

Frankfurt am Main zählt zu den dynamischsten und wirtschaftsstärksten Metropolregionen Deutschlands. Als international bedeutender Finanz- und Dienstleistungsstandort mit Sitz der Europäischen Zentralbank, zahlreicher Banken, Unternehmenszentralen und Messegesellschaften bietet die Stadt eine sehr hohe Arbeitsplatzdichte und eine nachhaltige Nachfrage am Wohnungsmarkt.

Die Lage im Herzen des Rhein-Main-Gebiets sorgt für eine ausgezeichnete regionale und überregionale Erreichbarkeit. Über den Flughafen Frankfurt, den ICE-Fernbahnhof sowie die Autobahnen A3 und A5 ist Frankfurt optimal an nationale und internationale Verkehrswege angebunden.

MIKROLAGE:

Die unmittelbare Umgebung des Objekts zeichnet sich durch eine sehr gute Nahversorgung und kurze Wege im Alltag aus. Supermärkte, Bäckereien, Apotheken sowie weitere Dienstleister des täglichen Bedarfs befinden sich in der Regel in komfortabler Distanz und sind teils auch fußläufig erreichbar. Ergänzt wird das Angebot durch gastronomische Betriebe und weitere



Einkaufsmöglichkeiten, die das Wohnumfeld zusätzlich aufwerten.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ein wesentlicher Standortvorteil: U-/S-Bahn, Straßenbahn oder Bus sorgen für eine schnelle Erreichbarkeit der Frankfurter Innenstadt, des Hauptbahnhofs sowie zentraler Arbeitsstandorte. Auch die überregionalen Verkehrsachsen sind je nach Lage zügig erreichbar, was den Standort sowohl für Pendler als auch für Berufstätige mit wechselnden Einsatzorten attraktiv macht.

Sonstige Angaben

WAS BEDEUTET VERKAUF MIT RÜCKMIETUNG?

Das Objekt wird vom Käufer zu 100 % erworben. Gleichzeitig wird im Kaufvertrag eine befristete oder unbefristete Anmietung des Objekts durch den Verkäufer zu einem festgelegten Mietzins vereinbart. Die Verkäufer werden Mieter dieses Hauses. Der Mietvertrag wird als Anlage zum Kaufvertrag mit beurkundet. Die Eigenbedarfskündigung des Käufers wird ausgeschlossen. Verkäufer kann je nach Bedarf den Mietvertrag vorzeitig nach gesetzlicher Kündigungsfrist kündigen.

SIE HABEN INTERESSE?

Gerne steht Ihnen Ihr persönlicher Ansprechpartner für Fragen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung. Alle Kontaktdaten finden Sie auf der letzten Seite.

DISCLAIMER

Dieses Exposé ist eine Vorinformation, da als Rechtsgrundlage allein der notarielle Kaufvertrag maßgebend ist. Alle genannten Angaben zum Objekt beruhen auf Angaben des Eigentümers. Somit kann die giv GmbH für Richtigkeit und Vollständigkeit keine Haftung übernehmen. Die Grundrisszeichnungen in diesem Exposé sind nicht maßstabsgetreu und dienen lediglich der Vorabinformation.



giv
GmbH
Immobilien & Vermögensplanung

Kauf mit Rückvermietung

- ✓ Ideale Kapitalanlage durch sichere Mieteinnahmen
- ✓ Bester Mieter Ihrer Immobilie ist bisheriger Eigentümer, der die Immobilie weiterhin pflegt wie bisher

Kein Selbstbezug bzw. Eigenbedarf für die Dauer des Mietverhältnisses möglich















