

60598 Frankfurt am Main

++ Zeitloser Charakter, großzügige Flächen – vielseitiges Wohn- und Geschäftshaus ++



Kaufpreis
1.690.000 €

Wohnfläche
504 m²

Zimmer
13

Ihr Ansprechpartner
Lang Immobilien GmbH

Anja Cook
069-9200250
info@langimmobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	504 m ²
separate WCs	3
Zimmer	13
Terrassen	1
Badezimmer	5
Schlafzimmer	10
Stellplätze	1
Grundstücksfläche	572 m ²

Preise & Kosten

Kaufpreis	1.690.000 €
Nebenkosten	675 €
Aussen-Courtage	3,57 % inklusive 19 % MwSt.
Betriebskosten netto	675 €
Heizkosten enthalten	ja
Provision mit mit MwSt.	true

Energieausweis

Art	Verbrauch
Baujahr (Haus)	1963
Wertklasse	F
Gebäudeart	Wohngebäude
gültig bis	2027-01-29
Primär-Energieträger	ERDGAS_LEI CHT
Energieverbrauchskennwert	171.60

Zustand

Baujahr	1963
Verkaufstatus	offen

Ausstattung

Bad	
Bodenbelag	Marmor Fliesen Teppich
Küche	Einbauküche
Bauweise	Massivbauweise
Dachform	Satteldach
Gäste-WC	ja
möbliert	VOLL
Befeuerung	Gas
Fahrradraum	ja
Heizungsart	Zentralheizung
unterkellert	JA
Gartennutzung	ja

Objekt-Titel

++ Zeitloser Charakter, großzügige Flächen – vielseitiges Wohn- und Geschäftshaus ++

Lage-Beschreibung

Stellplatzart
Online-ID:
Räumlich veränderbar
Objekt-Nr.:
24131667
.....



vr-wohnen.de
Immobilienangebote von
Volks- und Raiffeisenbanken

Die Immobilie befindet sich in einer begehrten Wohnlage im Frankfurter Stadtteil Sachsenhausen-Süd. Das Umfeld zeichnet sich durch eine angenehme Kombination aus ruhigem Wohnen, viel Grün und einer hervorragenden Infrastruktur aus.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, darunter Supermärkte, Bäckereien, Apotheken und weitere Geschäfte, befinden sich in der näheren Umgebung und sind bequem erreichbar. Auch Cafés, Restaurants und weitere Dienstleistungsangebote sorgen für eine hohe Wohn- und Lebensqualität.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist...

... Sie sind neugierig geworden? Weitere Informationen zu dieser Wohnung entdecken Sie in unserem ausführlichen Exposé. Stellen Sie hierfür einfach eine Anfrage auf unserer Homepage.

Die Immobilie können Sie live besichtigen oder ganz innovativ und digital in einem virtuellen Rundgang.

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!

Folgen Sie uns auf Facebook, Instagram oder LinkedIn, hier veröffentlichen wir die Objekte schon, bevor wir sie in die Immobilienportale einstellen. >>>>
<https://langimmobilien.de/likeandfollow/>

Ausstattungs-Beschreibung

- Wohn und Geschäftshaus mit 5 Wohneinheiten und 1 Gewerbeeinheit
- Wohneinheiten: 4 Einheiten voll vermietet (OG + DG), 1 Einheit (EG) wird aktuell selbst genutzt
- Nettomieteinnahmen: 2.375,00€ monatlich, 28.500,00€ p.a.
- Exklusive Ausstattung mit geschmackvoller Möblierung und ausgewählten Markenstücken
- Gewerbeeinheit: derzeit leerstehend
- Erdgeschoss vollmöbliert
- Baujahr 1963
- Attraktive Wohnfläche von ca. 430 m²
- Gewerbefläche von ca. 86 m²
- Massiver Hauseingangsbereich mit überdachtem Zugang
- Großer sonniger Balkon
- Terrasse mit Sichtschutz vorhanden
- Große, lichtdurchflutete Fenster mit Rollläden
- Wohn und Essbereich mit zusammenhängender Raumzone
- Einbauküche mit modernen Elektrogeräten
- Badezimmer mit vollständigen Sanitäranlagen + Gäste-WC
- Parkett und Fliesenboden in allen Wohnräumen
- Teppichboden im Gewerbebereich
- Zentral-Gasheizung
- Massiv gebautes Treppenhaus
- Separater Zugang zu Büro Untergeschoss
- Garage mit Zufahrt über gepflasterte Einfahrt
- Garten mit gewachsenem Baumbestand
- Ruhige Grundstückswirkung durch Begrünung und Einfriedung
- Zentrale Lage in Frankfurt-Süd
- "Südbahnhof" fußläufig gut erreichbar
- Einkaufsmöglichkeiten fußläufig gut erreichbar
- mit virtuellem 3D-Rundgang bequem von zu Hause aus besichtigen

Objektbeschreibung

Dieses Wohn- und Geschäftshaus in Frankfurt Sachsenhausen aus dem Baujahr 1963 präsentiert sich als seltene Gelegenheit, Wohnen, Vermietung und Entwicklungspotenzial unter einem Dach zu vereinen. Mit insgesamt 5 Wohneinheiten sowie 1 Gewerbeeinheit stehen ca. 430 m² Wohnfläche und ca. 86 m² Gewerbefläche zur Verfügung – großzügig dimensioniert, klar strukturiert und mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten.

Schon der erste Eindruck überzeugt: Ein massiver Hauseingangsbereich mit überdachtem Zugang empfängt Bewohner und Besucher angenehm geschützt – dahinter setzt sich das gepflegte, massiv gebaute Treppenhaus als solide Visitenkarte des Hauses fort. Die klare Struktur des Hauses schafft eine angenehme Ordnung, während separate Zugänge, unter anderem zum Büro im Untergeschoss, die Nutzungsmöglichkeiten zusätzlich erweitern.

Die Wohneinheiten in den oberen Etagen sind aktuell voll vermietet und bilden damit eine solide Basis für Kapitalanleger. Die derzeit eigengenutzte, vollmöblierte 4-Zimmer-Einheit im Erdgeschoss bietet zugleich einen komfortablen Rückzugsort mit sofortiger Nutzbarkeit – ideal für Eigennutzer, für eine spätere Neuvermietung oder als repräsentative Kombination aus Wohnen und Arbeiten.

Für Kapitalanleger besonders interessant: Die derzeitige...

... Sie sind neugierig geworden? Weitere Informationen zu dieser Wohnung entdecken Sie in unserem ausführlichen Exposé. Stellen Sie hierfür einfach eine Anfrage auf unserer Homepage.

Die Immobilie können Sie live besichtigen oder ganz innovativ und digital in einem virtuellen Rundgang.

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!

Folgen Sie uns auf Facebook, Instagram oder LinkedIn, hier veröffentlichen wir die Objekte schon, bevor wir sie in die Immobilienportale einstellen. >>>>
<https://langimmobilien.de/likeandfollow/>

sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 29.1.2027.
Endenergieverbrauch beträgt 171.60 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1963.
Die Energieeffizienzklasse ist F.

Vorab noch ein offenes Wort. Aufgrund der neuen EU-Regelungen sowie auch der Gesetzesänderung bezüglich der Maklerprovision ist es für Sie als Interessent erforderlich, eine Vielzahl "Haken" zu setzen. Wir würden uns das anders wünschen, sind aber an die gesetzlichen Regelungen gebunden.

Finanzierung:

Haben Sie Fragen zur Finanzierung? Sprechen Sie uns gerne an, wir stellen für Sie den Kontakt zu unseren Finanzierungs- und Bankpartnern her. Dieser Service ist für Sie unsererseits kostenfrei und kann Ihnen während der Laufzeit des Darlehens viel Geld sparen.

Der Eigentümer hat uns beauftragt, den Verkauf seiner Immobilie zu koordinieren und diese zu vermitteln. Auf Wunsch des Eigentümers und aus formellen Gründen bitten wir Sie ausdrücklich, von direkten Kontakten abzusehen und Besichtigungstermine bzw. Informationsgespräche ausschließlich über uns zu vereinbaren.

Unsere Exposés sind streng vertraulich. Eine Weitergabe dieser einschließlich aller weiteren Informationen und Unterlagen an Dritte ist nur mit unserer ausdrücklichen Zustimmung zulässig. Jede unbefugte Weitergabe unseres Angebotes an Dritte verpflichtet zum Schadensersatz in Höhe der vollen Maklerprovision.

Die Angaben zur Immobilie (dieses Angebot) erfolgen im Namen unseres Auftraggebers und dienen einer ersten Information. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit können wir keine Haftung übernehmen. Alle Angebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkäufe oder sonstiger Zwischenverwertung.

Impressionen











