

# Exposé

## Wohnanlage in Frankfurt am Main

### Wohnanlage in Niederrad mit großem sonnigen Garten - zu verkaufen!



Objekt-Nr. OM-322694

#### Wohnanlage

Verkauf: **1.950.000 €**

Ansprechpartner:  
R. Müller  
Telefon: 06173 9679944

60528 Frankfurt am Main  
Hessen  
Deutschland

|                     |                       |                   |                       |
|---------------------|-----------------------|-------------------|-----------------------|
| Baujahr             | 1904                  | Gesamtfläche      | 580,00 m <sup>2</sup> |
| Grundstücksfläche   | 907,00 m <sup>2</sup> | Sonstige Flächen  | 40,00 m <sup>2</sup>  |
| Etagen              | 4                     | Stellplätze       | 3                     |
| Wohnfläche          | 543,00 m <sup>2</sup> | Heizung           | Sonstiges             |
| Energieträger       | Öl                    | Nettomiete Soll   | 5.518                 |
| Übernahme           | Nach Vereinbarung     | Nettomiete Ist    | 4.300                 |
| Modernisierung Jahr | 1998                  | X-fache Mieteinn. | 37,00                 |
| Zustand             | gepflegt              | Anzahl Einheiten  | 10                    |

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

### Objektbeschreibung

Das hier angebotene Anwesen in Frankfurt-Niederrad, vereint den Charme historischer Bauwerke mit solider Substanz und vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten. Das Grundstück erstreckt sich über ca. 907m<sup>2</sup> und umfasst ein Vorderhaus mit zwei Wohneinheiten, ein Nebengebäude mit einer Wohneinheit sowie ein Hinterhaus, das als Mehrfamilienhaus mit sechs weiteren Wohneinheiten genutzt wird.

Die Mietfläche beträgt insgesamt rund 543 m<sup>2</sup>, verteilt auf ca 424 m<sup>2</sup> im Hinterhaus und etwa 119 m<sup>2</sup> im Vorderhaus und Nebengebäude. Der gepflegte bauliche Zustand der Objekte schafft eine ideale Grundlage für langfristige Investitionen. Während die Wohneinheiten im Vorderhaus eher einfach ausgestattet sind, präsentieren sich die Wohnungen im Hinterhaus teils renoviert und einladend. Es besteht kein Denkmalschutz.

Ein besonderes Highlight ist der großzügige Gartenbereich mit eigenem Brunnen, der nicht nur eine Oase der Ruhe bietet, sondern auch durch die südliche Ausrichtung optimal belichtet ist. Der Innenhof ermöglicht eine eingeschränkte Parkierung, was in einer Großstadtlage wie Frankfurt von großem Vorteil ist.

## Ausstattung

Das Vorderhaus aus dem Baujahr 1860 und das Hinterhaus, errichtet um 1904, zeichnen sich durch eine robuste Bausubstanz aus. Eine energetische Sanierung wurde bislang nicht durchgeführt, sodass Potenzial für Modernisierungen besteht. Die Wohnungen im Vorderhaus werden durch Nachtspeicheröfen beheizt, während das Hinterhaus über eine Ölzentralheizung verfügt, deren Komponenten wie Umwälzpumpen und Mischer zeitnah erneuert wurden.

Die Fassaden sind solide, jedoch ohne Wärmedämmverbundsystem. Die Fenster im Hinterhaus wurden zuletzt 1998 durch moderne Kunststofffenster mit Isolierverglasung ersetzt. Der Innenbereich des Hinterhauses bietet ein großzügig gestaltetes Treppenhaus mit Terrazzoböden, das den charmanten Charakter des Gebäudes unterstreicht.

Der Außenbereich bietet einen liebevoll angelegten Garten mit Zier- und Nutzpflanzen, darunter ein großer Kirschbaum. Die Einfriedung aus Mauerwerk und Hecken sorgt für Privatsphäre. Funktionale Stellplätze für ein bis zwei Fahrzeuge befinden sich im Hof, wobei die ursprünglichen Planungen für sieben Stellplätze noch Potenzial für Erweiterungen lassen.

### **Fußboden:**

Parkett, Laminat, Teppichboden, Vinyl / PVC, Sonstiges (s. Text)

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Gäste-WC

## Sonstiges

Dieses Anwesen ist eine hervorragende Investitionsmöglichkeit im dynamischen Rhein-Main-Gebiet. Dank seiner soliden Substanz und attraktiven Lage bietet es sowohl Kapitalanlegern als auch Eigennutzern vielfältige Optionen. Mit insgesamt neun Wohneinheiten, einer Grundstücksfläche von 907 m<sup>2</sup> und einem großen Gartenbereich kombiniert die Immobilie ein stabiles Renditepotenzial mit der Möglichkeit zur individuellen Gestaltung.

Das Objekt ist aktuell weitgehend vermietet, wodurch es eine sofortige Einnahmesicherung gewährleistet. Gleichzeitig besteht die Option, durch gezielte Renovierungen oder Modernisierungen den Wert und die Erträge weiter zu steigern. Besonders hervorzuheben ist die ruhige und dennoch zentrale Lage in Frankfurt-Niederrad, die den Ansprüchen von Mietern ebenso gerecht wird wie den Bedürfnissen eines Eigentümers.

Rechtlich sind alle wichtigen Unterlagen wie Energieausweise und Baupläne vorhanden und können bei Interesse eingesehen werden. Eventuelle Altlasten oder Einschränkungen sind nicht bekannt, sodass das Grundstück ohne größere baurechtliche Hindernisse entwickelt werden kann.

Für Fragen oder eine Besichtigung stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung. Lassen Sie sich von den vielfältigen Möglichkeiten überzeugen, die dieses charmante und gut gelegene Anwesen bietet!

## **Lage**

Das Anwesen liegt in einer beliebten Wohnlage im Stadtteil Niederrad, der durch seine Nähe zur Frankfurter Innenstadt und zum Flughafen besonders gefragt ist. Der Stadtteil bietet eine perfekte Kombination aus urbaner Anbindung und ruhiger Wohnatmosphäre. Öffentliche Verkehrsmittel wie die Haltestelle Odenwaldstraße sind nur 150 Meter entfernt, und die Innenstadt ist bequem in wenigen Minuten zu erreichen.

Die umliegende Infrastruktur ist hervorragend. Einkaufsmöglichkeiten, gastronomische Angebote, Schulen und Ärzte sind in unmittelbarer Umgebung verfügbar. Zudem überzeugt die Verkehrsanbindung: Die Autobahn A5 ist lediglich 2 Kilometer entfernt, und auch der Flughafen Frankfurt ist in etwa 8 Kilometern schnell erreichbar.

Frankfurt-Niederrad ist bekannt für seine gewachsene Nachbarschaft und eine charmante Bebauung mit überwiegend zwei- bis dreigeschossigen Wohnhäusern. Das Anwesen profitiert von dieser Umgebung und bietet sowohl Kapitalanlegern als auch Familien ein attraktives Umfeld.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Galerie



DG 3



DG 2

# Exposé - Galerie



Bsp. Wohnung EG 11



Garten

# Exposé - Galerie



Hausflur 2



Haus Gartenseite

# Exposé - Galerie



Haus Strassenseite



Hof mit Vorder und Mittelhaus

# Exposé - Galerie



Garten und Haus



Haus Strassenseite

# Exposé - Galerie



Hausflur 1



Hausflur 3

# Exposé - Galerie



Bsp. Wohnung EG 1



Bsp. Wohnung EG 2

# Exposé - Galerie



Bsp. Wohnung EG 3



Bsp. Wohnung EG 4

# Exposé - Galerie



Bsp. Wohnung EG 5



Bsp. Wohnung EG 6

# Exposé - Galerie



Bsp. Wohnung EG 7



Bsp. Wohnung EG 8

# Exposé - Galerie



Bsp. Wohnung EG 9



Bsp. Wohnung EG 10

# Exposé - Galerie



Bsp. Wohnung EG 12



Bsp. Wohnung EG 13

# Exposé - Galerie



Treppenhaus 1



Treppenhaus 2

# Exposé - Galerie



Bsp. Wohnung 1OG 1



Bsp. Wohnung 1OG 2

# Exposé - Galerie



Bsp. Wohnung 1OG 3



Bsp. Wohnung 1OG 4

# Exposé - Galerie



DG 1



DG 5



DG 6

# Exposé - Galerie



DG 9



DG 10



DG 11

# Exposé - Galerie



DG 7



DG 8



Keller 1

# Exposé - Galerie



Keller 2



Keller 3