

Exposé

Wohn- und Geschäftshaus in Bergen-Enkheim

Denkmalgeschütztes Fachwerkhaus mit Wohn- und Gewerbefläche in bester Lage von Bergen-Enkheim



Objekt-Nr. OM-419034

Wohn- und Geschäftshaus

Verkauf: **895.000 €**

Röhrborngrasse 1
60388 Bergen-Enkheim
Hessen
Deutschland

Baujahr	1904	Gewerbefläche	157,88 m ²
Grundstücksfläche	208,00 m ²	Gesamtfläche	386,00 m ²
Wohnfläche	228,17 m ²	Garagen	1
Energieträger	Gas	Stellplätze	2
Übernahme	sofort	Heizung	Zentralheizung
Modernisierung Jahr	2014	Anzahl Einheiten	4
Zustand	gepflegt		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Dieses gepflegte, historische Fachwerkhaus befindet sich im gewachsenen Ortskern von Frankfurt-Bergen-Enkheim und vereint den besonderen Charme eines denkmalgeschützten Altbaus mit einer stabilen Nutzungs- und Mieterstruktur. Das Objekt liegt in einer gefragten Mikrolage und ist Teil eines harmonischen Fachwerkensembles mit hohem identitätsstiftendem Wert.

Eckdaten im Überblick

Objektart: Mehrfamilienhaus mit Wohn- und Gewerbenutzung

Baujahr: ca. 1904

Denkmalschutz: ja

Objektzustand: gepflegt

Letzte Modernisierung: 2014

Grundstücksfläche: ca. 208 m²

Gesamtfläche: ca. 386 m²

Vermietbare Fläche: ca. 386 m²

Wohnfläche: ca. 228,17 m²

Gewerbefläche: ca. 157,88 m²

Heizungsart: Gas-Heizung

Energieausweis: nicht erforderlich (Denkmalschutz)

Kaufpreis: ab 949.000 €

Käuferprovision: entfällt (provisionsfrei)

Objektbeschreibung

Das charaktervolle Fachwerkhaus überzeugt durch seine traditionelle Fassade, sichtbare Holzbalkenkonstruktionen und zahlreiche liebevoll erhaltene Details. Es vermittelt eine authentische Altbauatmosphäre und fügt sich harmonisch in das historische Ortsbild von Bergen-Enkheim ein.

Das Gebäude umfasst insgesamt zwei Wohneinheiten sowie zwei vermietete Gewerbeflächen im Erdgeschoss. Ergänzt wird das Angebot durch eine abschließbare Garage mit direktem Hauszugang sowie zwei exklusive Stellplätze, die über einen separaten Erbbaurechtsvertrag auf öffentlicher Parkfläche gesichert sind.

Aufteilung

Wohnung 1: ca. 89 m², helle und kompakte Einheit mit klassischem Grundriss, zuletzt 2014 saniert

Wohnung 2: ca. 139 m², großzügig geschnittene Wohneinheit mit hohem Entwicklungspotenzial, aktuell unrenoviert

Gewerbeeinheiten (2): Erdgeschoss, insgesamt ca. 136 m², beide Einheiten vermietet

Garage: abschließbar, mit direktem Zugang zum Gebäude

Stellplätze: 2 Stellplätze, gesondert geregelt über Erbbaurecht

Das Objekt wurde fortlaufend instand gehalten und präsentiert sich insgesamt in einem gepflegten Zustand.

Besonderheiten & Investmentaspekte

Denkmalgeschütztes Objekt mit erheblichen steuerlichen Abschreibungsmöglichkeiten

Kombination aus Wohn- und Gewerbenutzung sorgt für diversifizierte Ertragsstruktur

Attraktive Lage im historischen Ortskern von Bergen-Enkheim

Entwicklungspotenzial durch teilweise unrenovierte Wohneinheit

Weitere Informationen, Grundrisse, Bilder sowie eine detaillierte Mieteraufstellung stellen wir Ihnen gerne bei weitergehendem Interesse zur Verfügung.

Ausstattung

Fußboden:

Parkett, Teppichboden

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Keller, Einbauküche, Gäste-WC

Lage

Zentrale und ruhige Lage im historischen Ortskern von Frankfurt-Bergen-Enkheim mit gewachsenem, charmantem Umfeld. Einrichtungen des täglichen Bedarfs, Kindergärten, Schulen, Gastronomie sowie der öffentliche Nahverkehr sind in wenigen Minuten erreichbar.

Sehr gute Verkehrsanbindung in die Frankfurter Innenstadt durch U-Bahn und Bus sowie über die A66 und A661. Bergen-Enkheim zählt zu den beliebten Wohnlagen im Frankfurter Osten und überzeugt durch die gelungene Verbindung aus urbaner Nähe, historischem Flair und hoher Wohnqualität.

Infrastruktur:

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

Exposé - Galerie



Hausansicht



Hauseingang und Garage

Exposé - Galerie



Schlafzimmer Wohnung 1



Wohnzimmer Wohnung 1

Exposé - Galerie

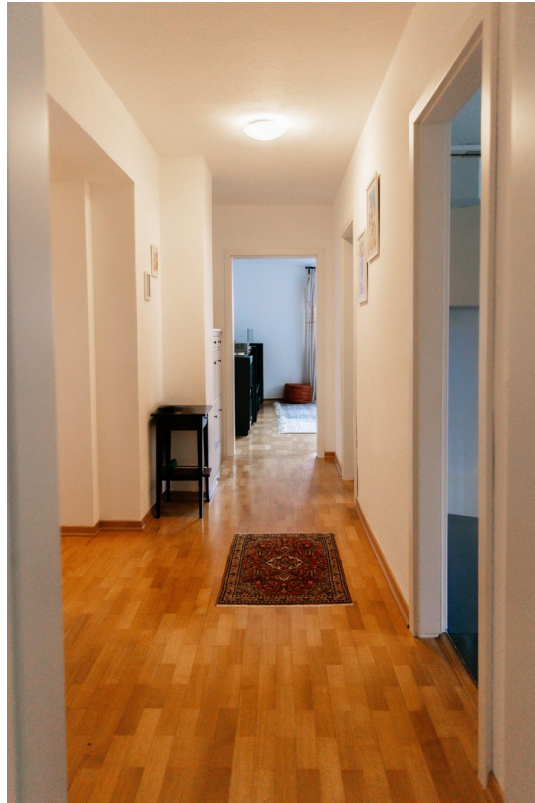


Wohnzimmer Wohnung 1



Arbeitszimmer Wohnung 1

Exposé - Galerie



Flur Wohnung 1



Küche Wohnung 1

Exposé - Galerie



Bad Wohnung 1



Gewerbe 1

Exposé - Galerie



Gewerbe 1



Gewerbe 1

Exposé - Galerie



Hauseingang



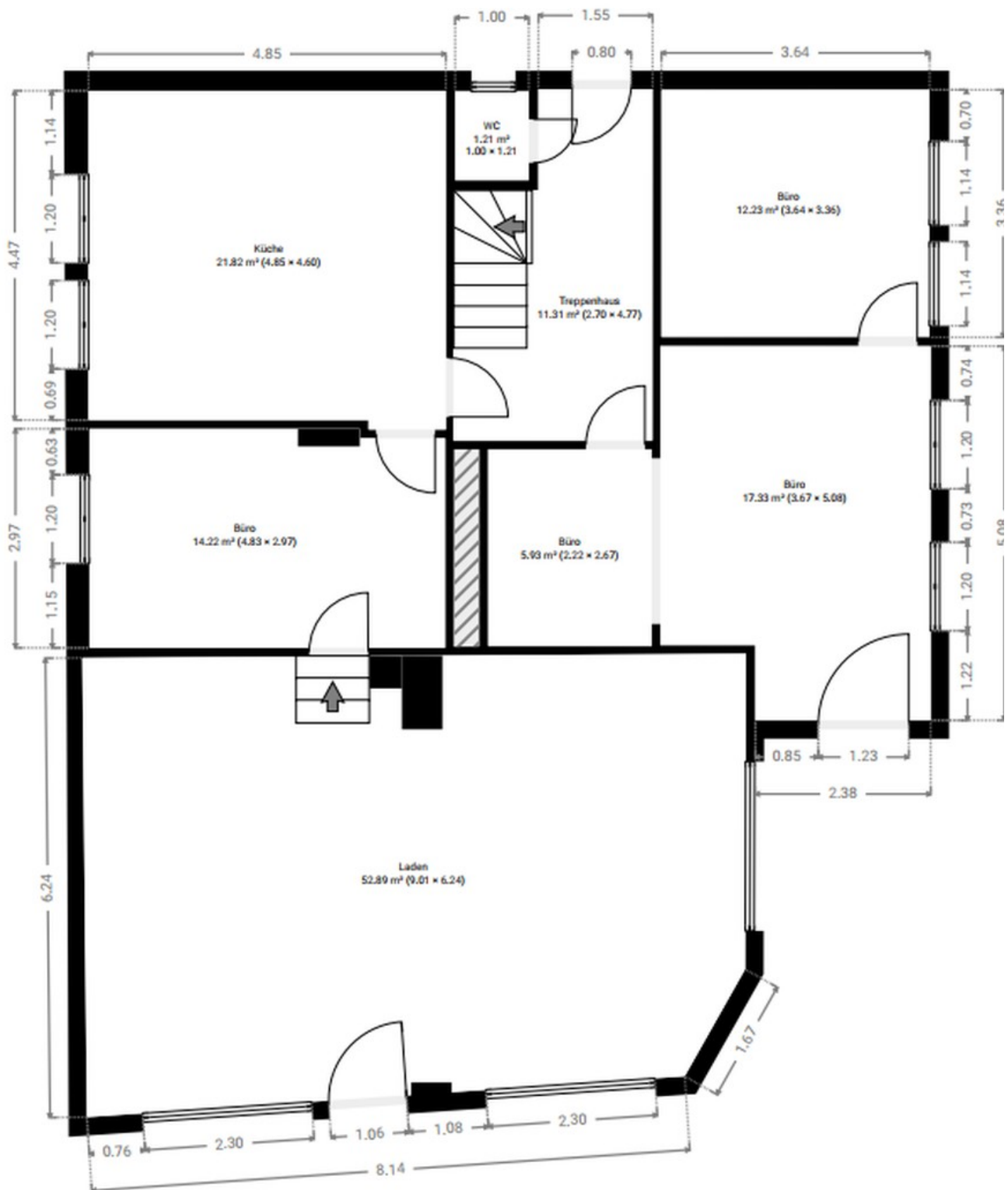
Treppenhaus

Exposé - Galerie



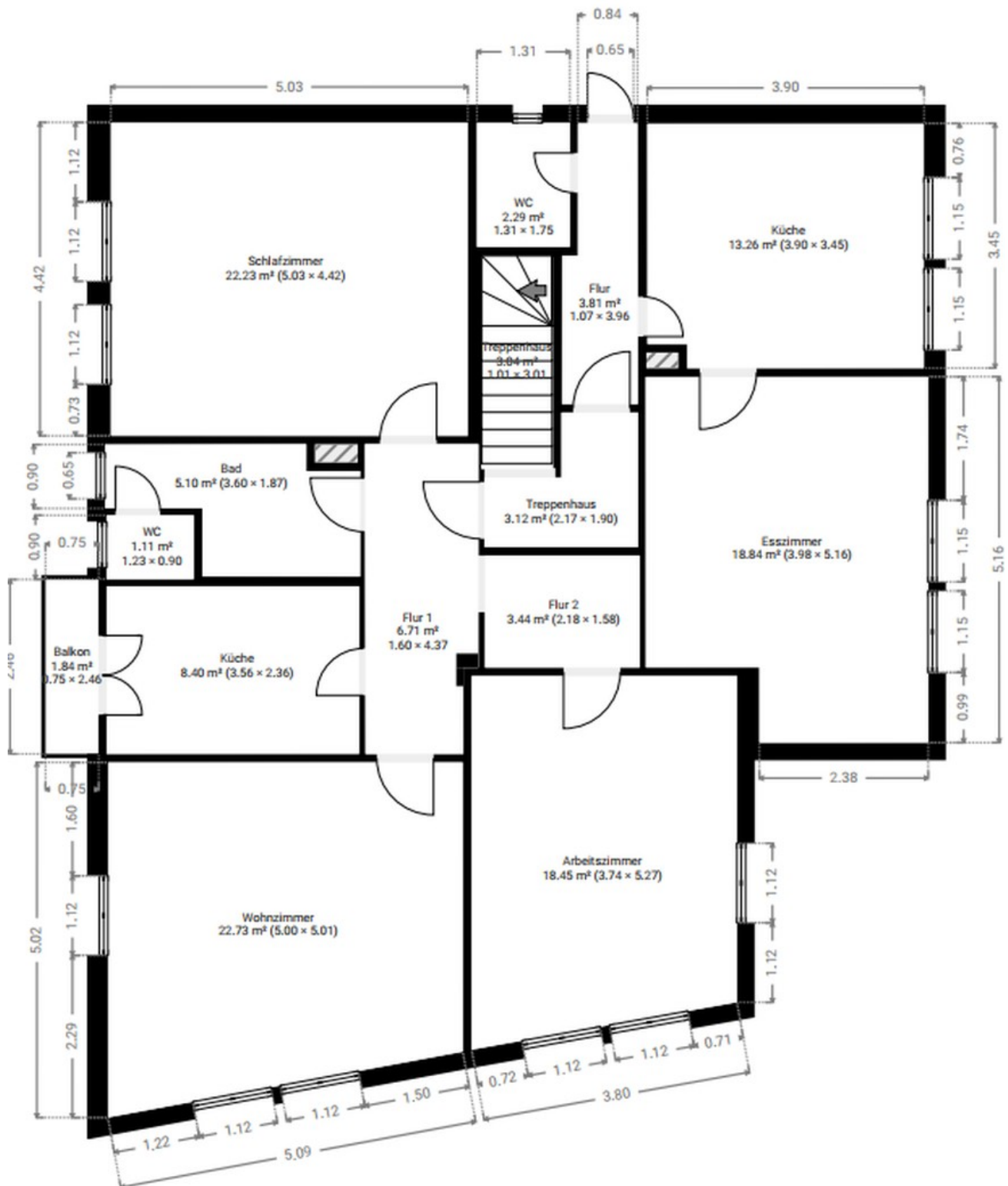
Heizung

Exposé - Grundrisse



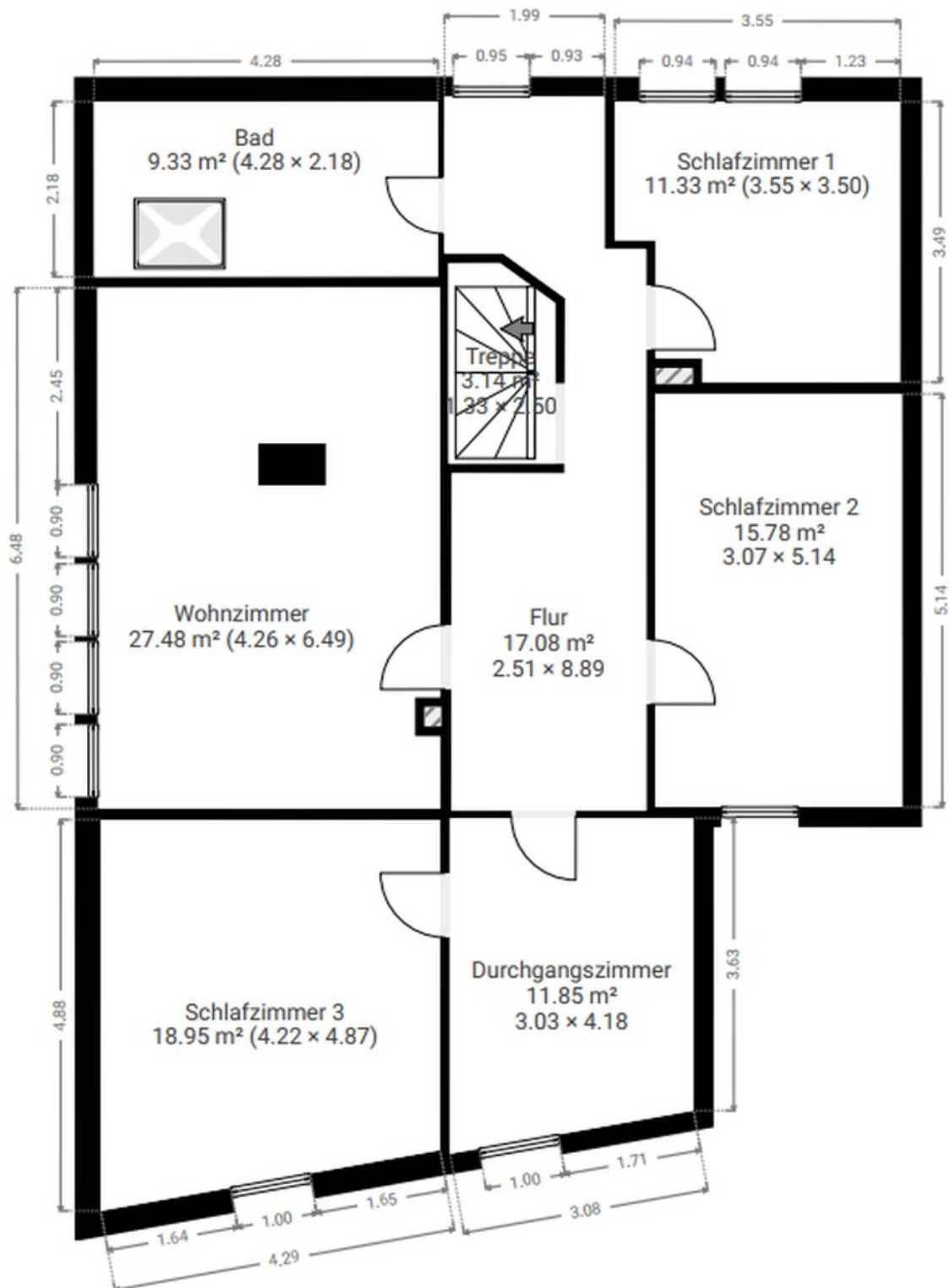
Erdgeschoss

Exposé - Grundrisse



1. Obergeschoss

Exposé - Grundrisse



Dachgeschoss