

Exposé

Wohnen in Frankfurt am Main

**738qm großes Neubaugrundstück zum Wohnen und
Investieren**



Objekt-Nr. OM-419339

Wohnen

Verkauf: **495.000 €**

Ansprechpartner:
Herr Lücke, Herr Geweniger

Zur Frankenfurt 145
60529 Frankfurt am Main
Hessen
Deutschland

Grundstücksfläche

738,00 m²

Übernahme

sofort

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein 738 m² großes Neubaugrundstück mit bestehendem Einfamilienhaus in bliebter Wohnlage von Frankfurt am Main – Schwanheim. Das Grundstück („Zur Frankfurt“) bietet aufgrund seiner Größe und Lage ein außergewöhnliches Entwicklungs- und Nutzungs potenzial.

Für das Grundstück liegt bereits eine architektonisch ausgearbeitete Neubauplanung im KfW-40-Standard vor (niedriger Standard auch möglich). Die Planung entspricht dem gültigen Bebauungsplan, ist genehmigungsfähig und kann grundsätzlich über das KfW-Förderprogramm 296 realisiert werden. Zusätzlich bestehen attraktive steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten gemäß § 7b EStG und Möglichkeiten für Tilgungszuschüsse nach dem BEG, insbesondere für Kapitalanleger.

Geplant ist die Errichtung von drei Wohneinheiten mit insgesamt ca. 420 m² Wohnfläche. Die Erdgeschosswohnung eignet sich aufgrund des großzügigen Südgartens mit geplant ca. 400 m² ideal zur Eigennutzung, während die Wohnungen im Obergeschoss optimal für die Fremdvermietung konzipiert sind. Jede Wohneinheit verfügt über Balkon, Kellerraum und mindestens einen PKW-Stellplatz. Eine Wohneinheit soll über eine Garage verfügen. Bei vollumfänglicher Fremdvermietung kann auf Basis des online Mietspiegelrechners der Stadt Frankfurt a.M. mit einer jährlichen Kaltmiete von ca. EUR 78.000 gerechnet werden. Somit wäre eine Bruttomietrendite von über 4% möglich.

Ein Verkehrswertgutachten sowie die grundsätzliche Zustimmung zur Neubebauung liegt bereits vor, die endgültige Baugenehmigung wurde noch nicht eingeholt, da die finale Verwendungsabsicht dem zukünftigen Inhaber obliegen soll. Zudem wurde durch die Stadt Frankfurt am Main als Erbbaurechtsgeberin eine Grundschuldbestellung in Aussicht gestellt, die den avisierten Baukostenrahmen abdeckt, wodurch eine umfassende Finanzierungsdarstellung möglich ist.

Der Erbbaurechtsvertrag läuft noch 85 Jahre bis 2111; nach Ablauf besteht eine Entschädigungspflicht in Höhe von 80 % des Verkehrswertes. Der jährliche Erbbauzins beträgt EUR 3.307,71 und erhöht sich nach Neubebauung auf jährlich EUR 4.088,91.

Eine seltene Gelegenheit für Eigennutzer und Kapitalanleger, moderne Architektur, großzügigen Garten und nachhaltige Fördermöglichkeiten in Frankfurts geschätzter Stadtlage zu kombinieren.

Auf Anfrage übersenden wir Ihnen gerne das Exposé.

Sonstiges

Auf Anfrage übersenden wir Ihnen gerne das Exposé.

Lage

Das Baugrundstück befindet sich in einer verkehrsarmen, gewachsenen Wohnstraße im beliebten Frankfurter Stadtteil Schwanheim, in der Straße Zur Frankfurt. Die Umgebung ist geprägt von gepflegten Ein- und Mehrfamilienhäusern, viel Grün und einem angenehm familiären Wohnumfeld, das insbesondere bei Familien und Eigennutzern sehr geschätzt wird.

Mit einer Grundstücksgröße von ca. 738 m² bietet das Grundstück außergewöhnlich viel Platz. Der sehr großzügige Garten schafft eine private grüne Oase und bietet ideale Voraussetzungen zum Entspannen, Spielen und Verweilen – ein seltenes Merkmal in dieser Lage.

Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Schulen und Kindergärten sind fußläufig oder in wenigen Minuten erreichbar und gewährleisten einen komfortablen, familienfreundlichen Alltag.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend:

Die Autobahn A5 ist schnell erreichbar und ermöglicht eine optimale Anbindung in alle Richtungen. Der Frankfurter Flughafen liegt nur etwa 10 Autominuten entfernt. Zudem besteht eine sehr gute ÖPNV-Anbindung: Die Haltestelle „Frankfurt (Main) Ruhestone“ befindet sich in unmittelbarer Nähe und bietet eine direkte Verbindung zum Flughafen Terminal 2 in

ca. 20 Minuten. Der Frankfurter Hauptbahnhof ist mit öffentlichen Verkehrsmitteln in rund 25 Minuten erreichbar. Die S-Bahn-Station Frankfurt-Griesheim ist mit dem Fahrrad über die Schleuse Griesheim in etwa 5 Minuten erreichbar.

Infrastruktur:

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

Exposé - Galerie



Aktuelle Frontalansicht



Beispielhafte Visualisierung

Geplante Gartenansicht I

Exposé - Galerie



Geplante Frontalansicht

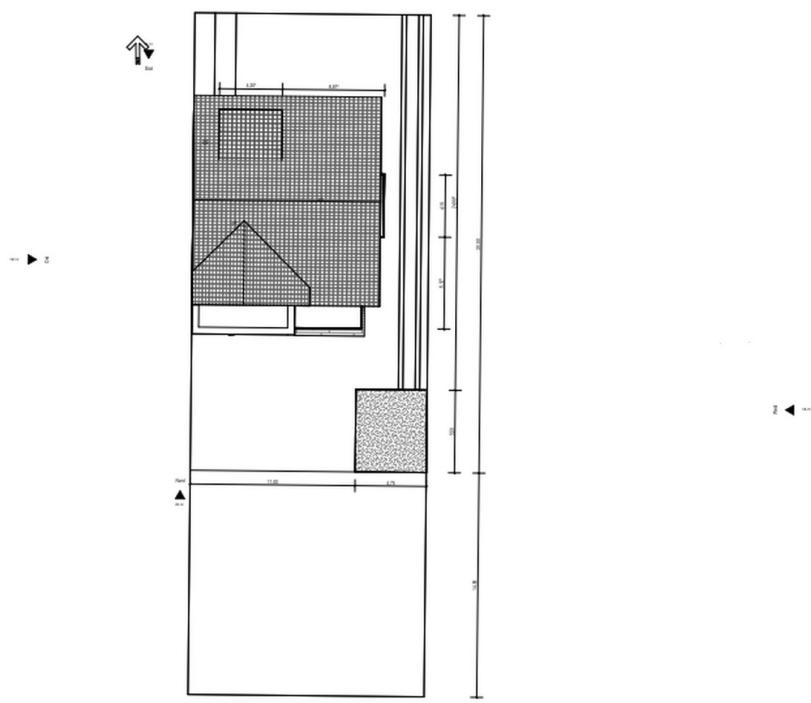


Geplante Gartenansicht II

Exposé - Galerie

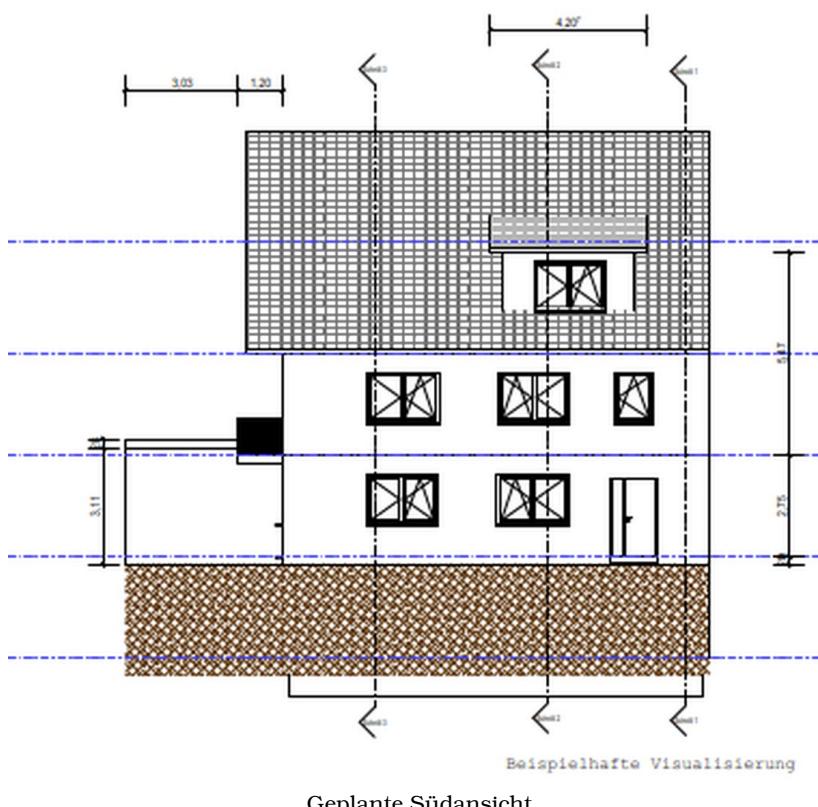
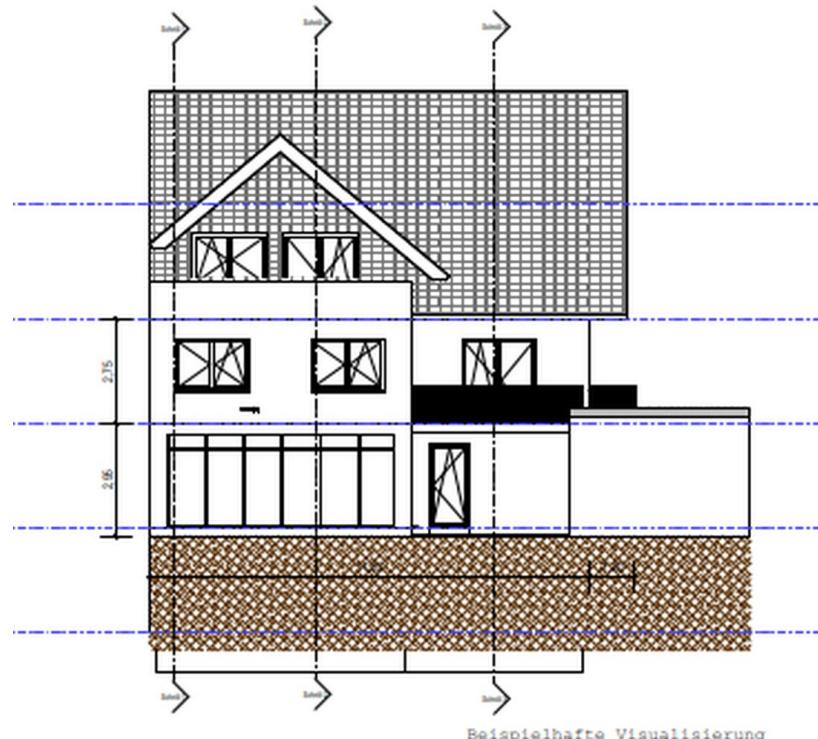


Geplante Gartenansicht III

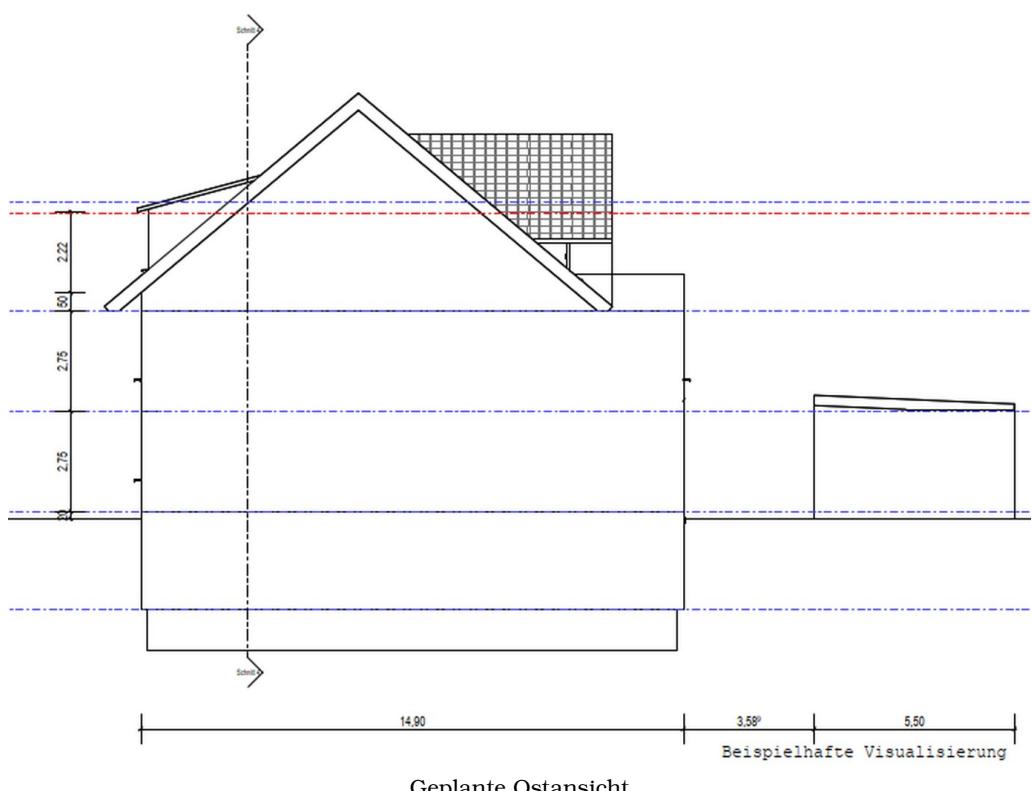
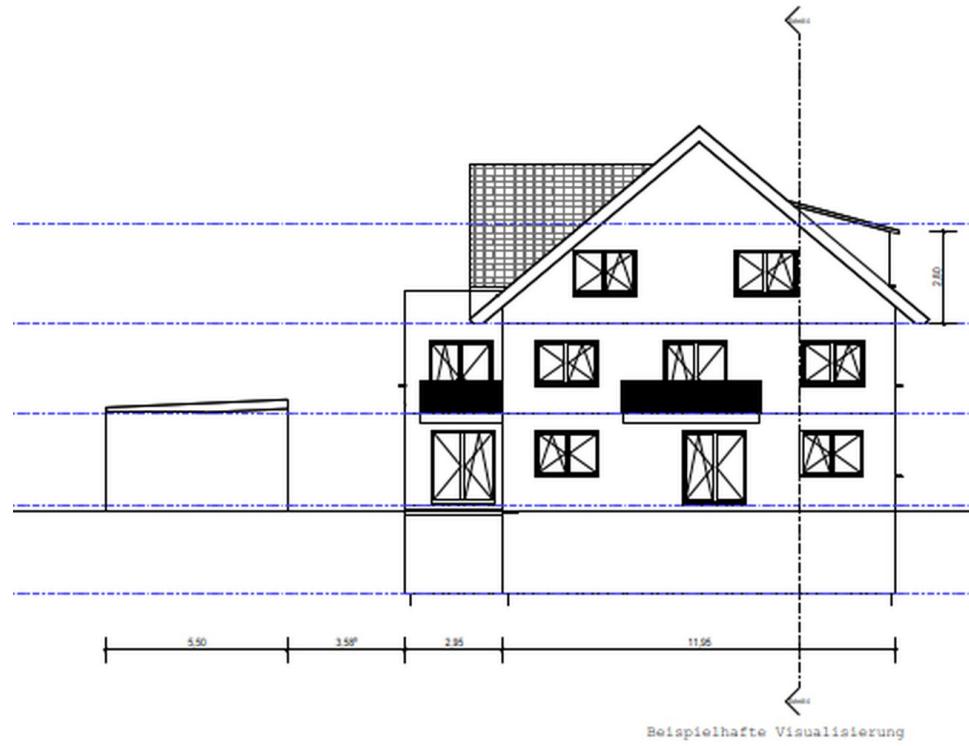


Geplanter Lageplan

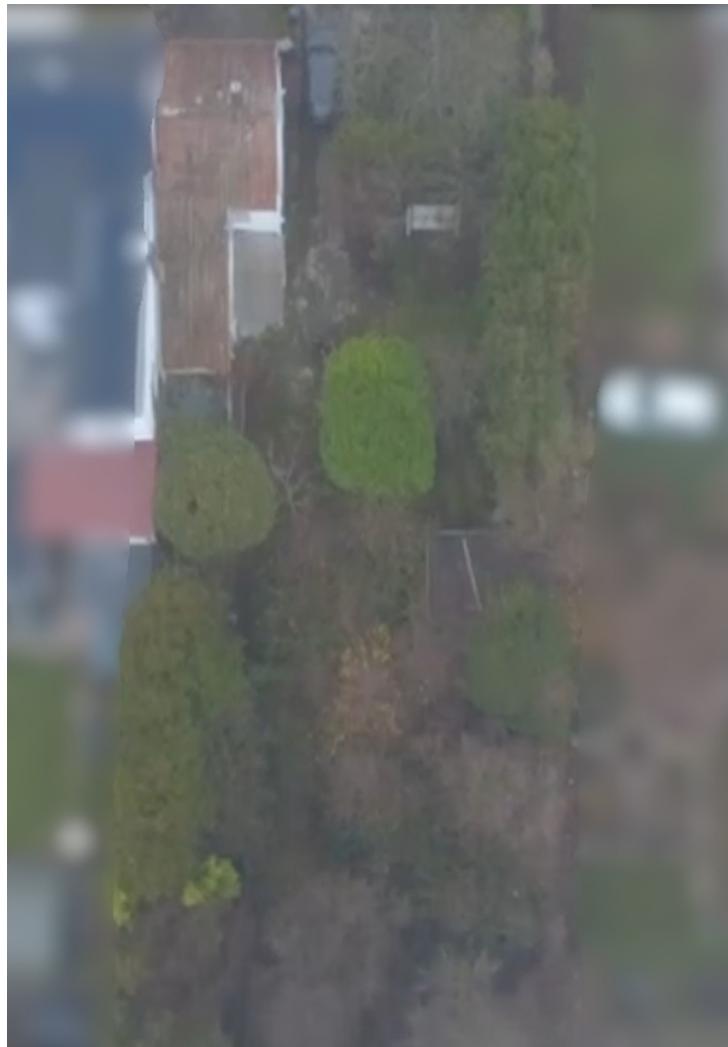
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

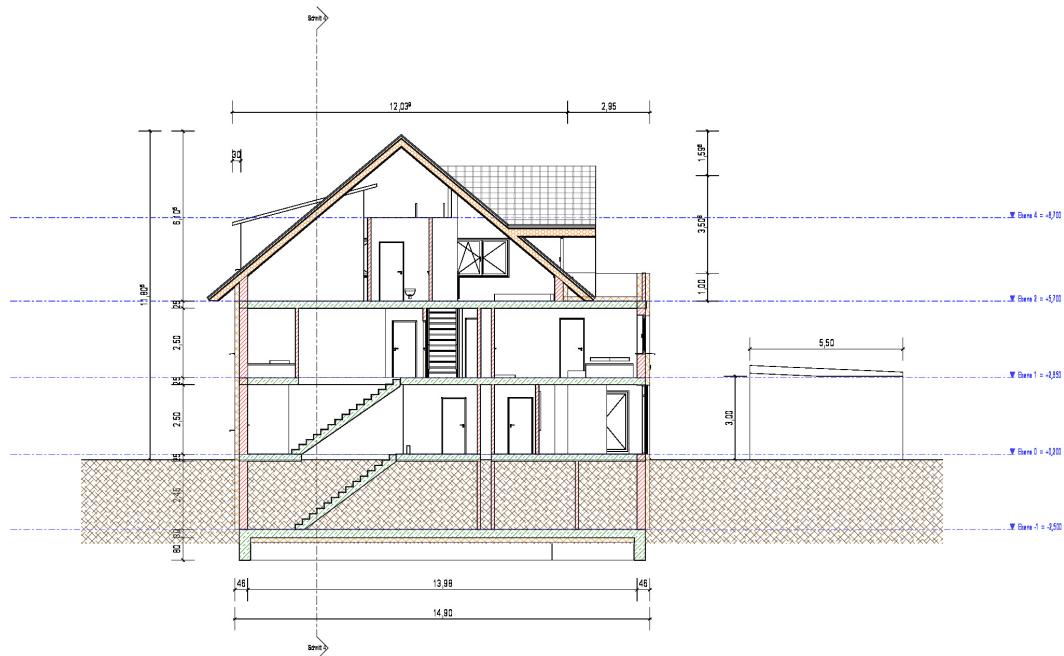


Exposé - Galerie

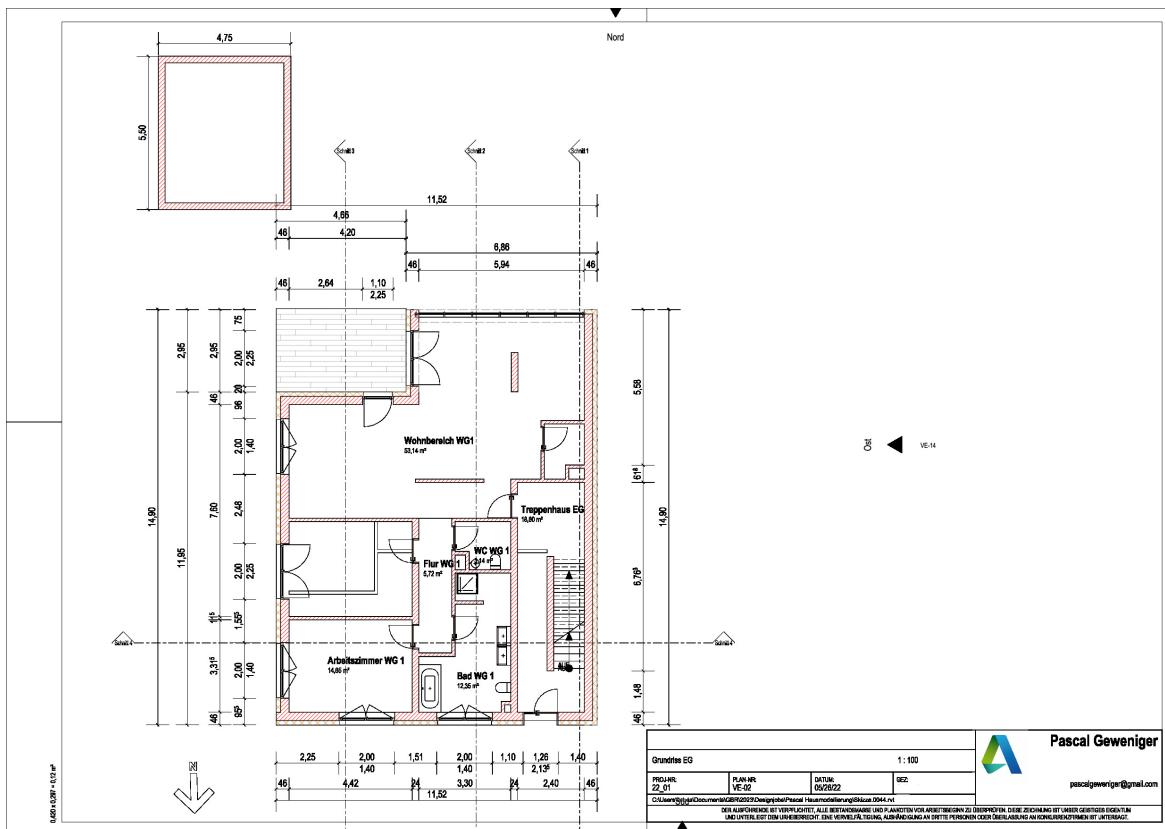


Aktuelles Luftbild II

Exposé - Grundrisse



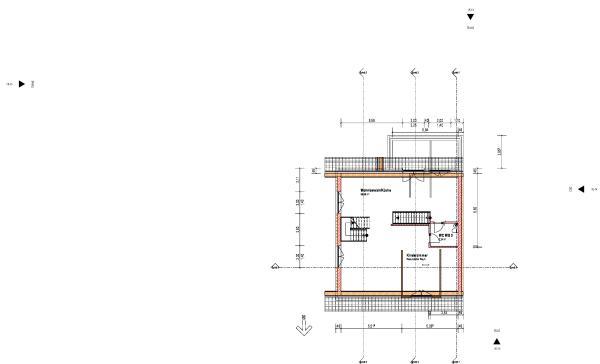
Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

