

Exposé

Wohnung in Frankfurt

**Stabile Kapitalanlage in Bockenheim, saniertes Gebäude,
1.230 €/Monat Nettokaltmiete + 2,5 % AfA**



Objekt-Nr. OM-422603

Wohnung

Verkauf: **449.900 €**

Ansprechpartner:
design for the soul Immobilien

60487 Frankfurt
Hessen
Deutschland

Baujahr	1900	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	5	Zustand	gepflegt
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	63,00 m²	Badezimmer	1
Nutzfläche	6,00 m²	Etage	2. OG
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	349 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese ca. 63 m² große, lichtdurchflutete Wohnung ist solide vermietet (Nettokaltmiete 1.230 €/Monat) und Teil eines umfassend sanierten Altbaus. 320cm Deckenhöhe, freie Blickachsen bis in den Taunus, zwei Balkone, neue Fenster, Parkett und Tageslichtbad sorgen für nachhaltige Vermietbarkeit.

Aufgrund des Baujahrs vor 1930 beträgt die lineare Abschreibung 2,5 % p. a. über 40 Jahre.

Das Gebäude wurde umfassend in 2023/2024 saniert und bietet langfristige Substanz- und Planungssicherheit.

Eine ideale Anlage für Investoren, die Wertstabilität, Lagequalität und steuerliche Effizienz kombinieren möchten.

Ausstattung

Gebäude:

In 2023/2024 umfangreich saniert. Sonderumlagen dafür bereits entrichtet und im Kaufpreis enthalten.

- energetisch saniertes Dach inkl. Dämmung, teilweise neue Dachsparren, neue Gauben, Fenster, Schiefereindeckung, Entwässerung, Spenglerarbeiten

- neuer Fassade und Balkonanstrich

- Abdichtung Keller Gartenseite

- neuer Balkonanlage Hofseite

- neue Gaszentralheizung Anfang 2026

Wohnung:

Kernsanierung in 1997 und neue Fenster in 2023

- massiver Eichebalkenparkettboden

- neue 3 fach verglaste Fenster mit elektrischem Aluminium Rolladen und gedämmten historischen Rolladenkasten (2023)

- historische Wohnungseingangstür

- historische Zimmertüren mit historische Türdrückern

- Einbauwohnküche

- deckenhoch hellgefliestes Bad und separates WC

- neues Spülrandloses WC

- neuer Balkon Gartenseite

Fußboden:

Parkett

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Einbauküche, Gäste-WC

Sonstiges

Im Hausgeld: Euro 349/Monat (Euro 78 Zuführung zur Erhaltungsrücklage und Heizkosten enthalten)

Hinweis: Die Rücklagen sind bereits im Wohngeld enthalten und sichern langfristig den gepflegten Zustand des Gebäudes.

Energieausweis:

Im benannten Energiebedarfsausweis sind die aufwendigen Energetischen Sanierungsmaßnahmen des neuen Dachs und die neuen Fenster in DG und 2. OG noch nicht berücksichtigt.

Kontakt:

Bitte nutzen Sie das Kontaktformular und hinterlassen Sie Ihre vollständigen Kontaktdaten einschließlich Telefonnummer.

Für eine Besichtigung oder individuelle Terminvereinbarung setzen wir uns telefonisch mit Ihnen in Verbindung. Gerne können Sie uns Ihre bevorzugte Erreichbarkeit mitteilen.

Lage

Eine weitere Besonderheit ist die Lage gegenüber des aufstrebenden Schönhofviertels zwischen Bockenheim und Rödelheim. Ruhig, urban und dennoch citynah.

Kurze Wege / Infrastruktur:

Einkaufsmöglichkeiten, Bäcker, Apotheke, Ärztezentrum und Kita in nur 50 m

Schulen und großer Park in Fertigstellung, zukünftige Gastronomieangebote

Alles fußläufig erreichbar

Verkehrsanbindung:

Westbahnhof ca. 1.000 m, Innenstadt ca. 4,6 km per Fahrrad

Bushaltestelle direkt vor der Tür, U-Bahn ca. 1,1 km, S-Bahn 1 – 1,5 km

Autobahn in 3 Min. erreichbar – perfekt für Pendler

Freizeit & Erholung:

Brentanopark/-bad 1,1 km, Fahrrad- und Joggingwege entlang des Grüngürtels

Kinderfreundlich:

Sicherer Innenhof, angrenzende Gärten, Park und Spielplätze im Schönhofviertel

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	101,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	C

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Wohnen möbliert



Exposé - Galerie



Balkon Alleeseite Sommer



Balkon Wohnen Alleeseite

Exposé - Galerie



Balkon Alleeseite



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Tageslichtbad ensuite

Exposé - Galerie



Wohnküche mit Nachmittagssonne

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Alleeseite



-/+ 700 Meter vom Gebäude

Exposé - Galerie



ruhige Allee



beginn Niddaparkradweg

Exposé - Galerie



Brentanopark 10 Min zu Fuss



Café Schönhofviertel

Exposé - Galerie



Ladengalerie mit Tegut u. Aldi



komm wir gehen Einkaufen



Exposé - Galerie



Hauseingang



Gemeinschaftshof

Exposé - Galerie



Hofseite mit neuer Balkonanlag

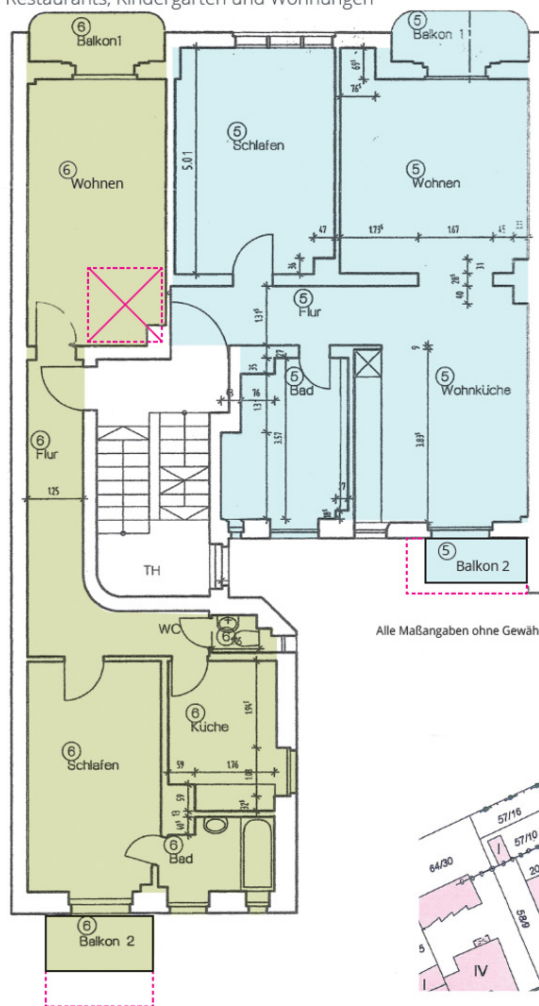
Exposé - Grundrisse

TOP KAPITALANLAGE frei zur Eigennutzung

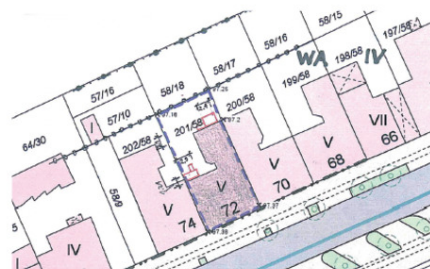
BJ 1900 | 6 Geschosse (EG bis 5. OG/Dachgeschoss) | jeweils 2 Wohnungen auf einer Etage
(insgesamt 12 Einheiten von denen 7 Einheiten zu Großwohnungen zusammengelegt sind)

Besonderheiten der Lage:

- Top Lage (Bockenheim vis à vis dem neuen Schönhofviertel mit all seinen Annehmlichkeiten),
Innenstadtnah, Infrastruktur fußläufig, ebenso öffentliche Verkehrsmittel, Autobahnanschluss in
- 3 Minuten
- Seltene Blickachsen: unverbaubarer Taunusblick ins Grüne UND Stadtblick (Hier entsteht ein
neues Stadtviertel mit Einkaufsmöglichkeiten, einem direkten Zugang zum Bahnhof West, Cafés,
Restaurants, Kindergarten und Wohnungen)



- ▲ Ansicht Nord (Hofseite)
- ◀ Grundriss 2. OG
- ▼ Liegenschaftskarte
- Balkone nach Erneuerung, Maßnahme 2024.
- ☒ Vorgesehener Platz für die Errichtung eines Aufzuges. Siehe auch Teilungserklärung.



Weitere Informationen: mail@designforthesoul.com, Mobil 0177 3000665