

# Exposé

## Café in Frankfurt

**Attraktive Kapitalanlage mit ca. 4,8% Bruttorendite in  
Top-Lage von Nordend-West**



Objekt-Nr. OM-442895

**Café**

Verkauf: **680.000 €**

Ansprechpartner:  
Atilla Torun

60318 Frankfurt  
Hessen  
Deutschland

Baujahr	1900	Zustand	gepflegt
Etagen	4	Etage	Erdgeschoss
Zimmer	3,00	Gesamtfläche	140,00 m <sup>2</sup>
Energieträger	Gas	Gastronomiefläche	51,00 m <sup>2</sup>
Übernahme	sofort	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Willkommen in Frankfurt am Main!

Attraktive Kapitalanlage mit ca. 4,8% Bruttorendite in Top-Lage von Nordend-West

Besichtigungen sind ausschließlich nach vorheriger Vereinbarung mit uns möglich. Wir bitten darum, das Personal vor Ort nicht direkt anzusprechen, um den laufenden Betrieb nicht zu stören.

Angeboten wird eine sehr gepflegte und gemütliche Gewerbefläche, die derzeit als Café- und Barbetrieb genutzt wird. Das attraktive Eckobjekt besticht durch seine hervorragende Sichtbarkeit, ein großes Schaufenster sowie eine eigene Terrasse, die den Standort zusätzlich aufwertet. Die Einheit ist langfristig vermietet und eignet sich ideal als Kapitalanlage.

Die Gewerbefläche ist seit dem 01.03.2025 vermietet. Der Mietvertrag hat eine Laufzeit von zehn Jahren und sieht Staffelmieten in Höhe von 40 € jährlich vor. Darüber hinaus besteht die Möglichkeit, den Mietvertrag zweimal um jeweils fünf Jahre zu verlängern. Die aktuelle monatliche Kaltmiete beträgt 2.700 €, was einer Jahreskaltmiete von 32.400 € entspricht. Daraus ergibt sich eine Brutto-Mietrendite von etwa 4,8 % bei einem Kaufpreis von 680.000 €, was die Immobilie besonders attraktiv für Kapitalanleger macht.

Im Erdgeschoss befindet sich der Gastraum mit Thekenbereich. Über Stufen gelangt man in zwei separate Räume mit weiteren Sitzgelegenheiten. Das große Schaufenster sorgt für optimale Außenwirkung und lädt Kunden zum Verweilen ein. Über eine interne Treppe erreicht man das Untergeschoss, in dem ein Gäste-WC, ein Personal-WC, eine Teeküche, ein großzügiges Büro sowie ein großer Lagerraum zur Verfügung stehen.

Die Einheit präsentiert sich in sehr gepflegtem Zustand und wurde laufend instand gehalten. Sie bietet eine gemütliche, einladende Atmosphäre und ist funktional sowie gut strukturiert.

Diese Gewerbefläche stellt eine attraktive Kapitalanlage dar, die durch ihre langfristige Mietbindung, stabile Nutzung und den sehr gepflegten Zustand überzeugt. Lage, Zustand und Mietvertrag bieten eine solide Grundlage für nachhaltige Erträge und attraktive Renditen.

## Ausstattung

ECKDATEN

Stadtteil: Nordend-West

Kaufpreis: 680.000 EUR

Provision für Käufer: ohne

Mietverhältnis: 10 Jahre + 2x5 Jahre Option (seit 2025)

Warmmiete brutto: 2.804 EUR

Kaltmiete : 2.700

Objektart: Café / Bar

Objektzustand: gepflegt

Etage: EG

Laden-Nutzfläche: ca. 51 m<sup>2</sup>

Keller-Nutzfläche: ca. 52 m<sup>2</sup>

Terrasse: ca. 37 m<sup>2</sup>

Gesamtnutzfläche: ca. 140 m<sup>2</sup>

Teeküche: im UG

WC: zwei im UG

Büro: im UG

Keller: im UG

Terrasse: vorhanden

Verfügbar: ab sofort

Wes. Energieträger: Erdgas E

Endenergiebedarf: 121,0 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)

Energieeffizienzklasse: D

**Fußboden:**

Parkett

**Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Keller, Gäste-WC

## Sonstiges

Der Verkauf ist für Käufer provisionsfrei!

### HAFTUNG:

Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

AKTUELLE ANGEBOTE FINDEN SIE AUF UNSEREN SEITEN, SCHAUEN SIE EINFACH NACH!

Wer einen angemessenen Verkaufspreis erzielen und viel Zeit und Nerven sparen möchte, der beauftragt einen vertrauenswürdigen und ehrlichen Makler, wie uns. Wir übernehmen die komplette Vermarktung und sorgen dafür, dass der Verkauf schnellstmöglich und angenehm abgeschlossen wird.

Homepage: <https://www.immozentrumemlak.de>

Tel: 01573 8464454

Festnetz: 069 76062351

E-Mail: [info@immozentrumemlak.de](mailto:info@immozentrumemlak.de)

Facebook: [@immozentrumemlak](#)

Instagram: [@immozentrumemlak](#)

Rechtliche Hinweise unter:

Datenschutz: <https://www.immozentrumemlak.de/Datenschutz>

Impressum: <https://www.immozentrumemlak.de/Impressum>

## Lage

Die Gewerbefläche befindet sich im beliebten Stadtteil Nordend-West. Sie bietet hohe Sichtbarkeit, eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie kurze Wege zu Geschäften, Cafés und Restaurants. Auch Parkmöglichkeiten für Kunden sind in der Nähe vorhanden.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf Strom	1,00 kWh/(m²a)
Endenergiebedarf Wärme	121,00 kWh/(m²a)

## Exposé - Galerie



Terrasse

# Exposé - Galerie



Thekenebene



Thekenebene

# Exposé - Galerie



Thekenebene



Aufgang zum Sitzraum

# Exposé - Galerie



Raum 1



Raum 1

# Exposé - Galerie



Raum 1



Raum 2

# Exposé - Galerie



Raum 2



Raum 2

# Exposé - Galerie



Treppe zum UG



Flur UG

# Exposé - Galerie



Gäste-WC UG



Personal-WC UG

# Exposé - Galerie



Teeküche UG



Teeküche UG

# Exposé - Galerie



Teeküche UG

**EmlakMerkezi**  
IMMOZENTRUM

Wir bieten umfangreiche  
professionelle  
Dienstleistungen

Verkauf  
Vermietung  
Kapitalanlage  
Immobilienkredit  
Privatkredit  
Bausparvertrag  
Photovoltaik

**01573 8464454**  
069 76062351  
info@immozentrumemlak.de  
Konrad-Duden-Weg 1  
60437 Frankfurt

**Wir freuen uns, Sie  
kennen zu lernen**

www.immozentrumemlak.de

**EmlakMerkezi**  
IMMOZENTRUM

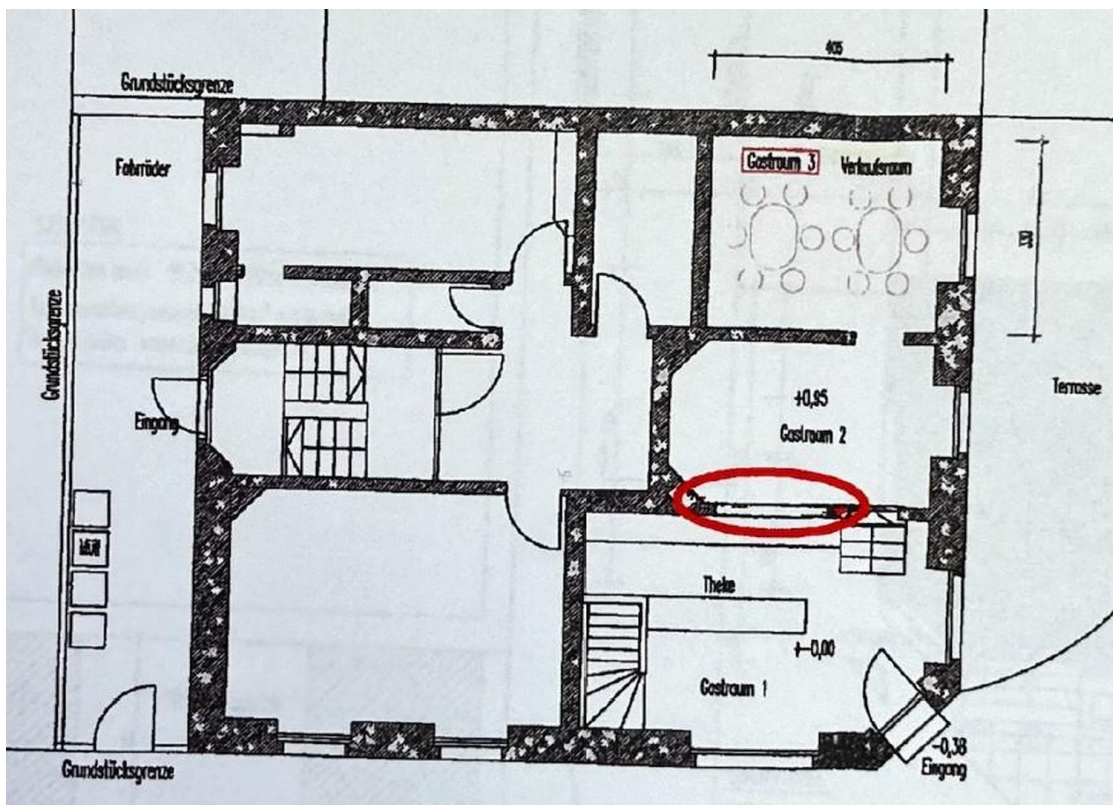
Ihr freundliches und  
professionelles  
Immobilienbüro in Frankfurt



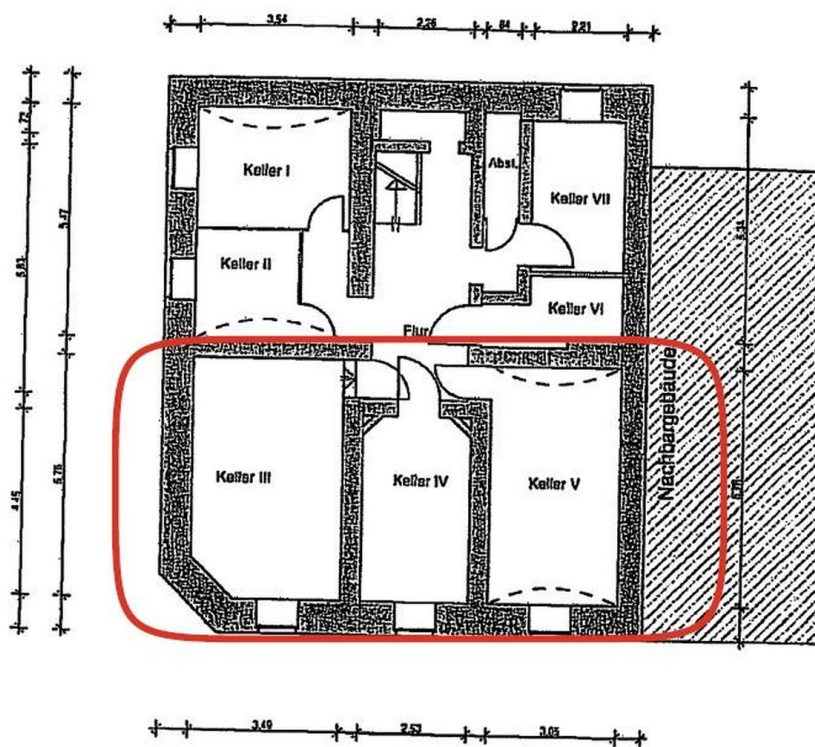
www.immozentrumemlak.de

EmlakMerkezi ImmoZentrum

# Exposé - Grundrisse



Grundriss EG



Grundriss UG