

Exposé

Mehrfamilienhaus in Frankfurt am Main

Attraktives MFH und Hofgebäude mit Entwicklungspotenzial und stabilen Mieteinnahmen



Objekt-Nr. **OM-450697**

Mehrfamilienhaus

Verkauf: **3.900.000 €**

60326 Frankfurt am Main
Hessen
Deutschland

Baujahr	1950
Grundstücksfläche	520,00 m ²
Etagen	4
Zimmer	30,00
Wohnfläche	700,00 m ²
Energieträger	Gas

Übernahme	Nach Vereinbarung
Zustand	renoviert
Garagen	1
Stellplätze	2
Heizung	Etagenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Bei der angebotenen Liegenschaft handelt es sich um ein attraktives Mehrfamilienhaus mit einem weiteren Nebengebäude auf einem ca. 520 m² großen Grundstück in Frankfurt-Gallus. Die Immobilie besteht aus einem Vorderhaus mit 9 Wohneinheiten sowie einer Gewerbeeinheit und einem separaten Hinterhaus mit weiteren 4 Wohneinheiten. Das Vorderhaus hat in jeder Etage 2 Wohneinheiten mit jeweils 2 Zimmer und 3 Zimmer das Dachgeschoss hat 4 Zimmer und 2 Balkone.

Das Vorderhaus verfügt über eine Gesamtwohnfläche von ca. 550 m² zuzüglich ca. 36 m² Gewerbefläche. Die Einheiten sind überwiegend gut geschnitten und vollständig vermietet mit Ausnahme des Dachgeschosses. Dieses wurde bereits umfassend saniert und befindet sich in der finalen Fertigstellung. Nach Abschluss der verbleibenden Arbeiten kann hier eine zusätzliche monatliche Nettomiete von ca. 1.600 € erzielt werden.

Die derzeitigen Nettomieteinnahmen belaufen sich auf ca. 11.050 € monatlich, was eine stabile Ertragssituation darstellt. Darüber hinaus bieten sich perspektivisch weitere Optimierungsmöglichkeiten im Bestand.

Das Hinterhaus umfasst 4 kompakte 2-Zimmer-Wohnungen mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 150 m². Alle Einheiten sind vermietet. Die Wohnungsgrößen und Grundrisse sprechen insbesondere eine breite Mieterzielgruppe im urbanen Umfeld an.

Ergänzt wird das Objekt durch eine funktionale Hofsituation mit Garage, Lagerflächen sowie aktuell zwei Stellplätzen. Je nach Nutzungskonzept erscheint eine Erweiterung der Stellplatzkapazität denkbar. Zusätzlich stehen den Mietern Kellerräume zur Verfügung.

Investment-Highlights:

- Sofortige Einnahmesicherheit durch nahezu Vollvermietung
- Zusätzliche Mietsteigerung durch fertigzustellendes Dachgeschoss (ca. +1.600 €/Monat)
- Solider Wohnungsmix mit nachhaltiger Vermietbarkeit
- Innenhof mit Entwicklungspotenzial (Stellplätze / Lager)
- Kombination aus Wohn- und Gewerbeinheit zur Diversifikation der Einnahmen

Die Immobilie eignet sich ideal für Kapitalanleger, die eine etablierte Einnahmequelle mit zusätzlichem Wertsteigerungs- und Entwicklungspotenzial in einem dynamischen Frankfurter Stadtteil suchen.

Ausstattung

- Vorderhaus mit 9 Wohneinheiten und 1 straßenseitig zugänglicher Gewerbeinheit
- Hinterhaus mit 4 Wohneinheiten (voll vermietet)
- Gesamtwohnfläche ca. 700 m² (Vorder- und Hinterhaus) zzgl. ca. 36 m² Gewerbefläche
- Dachgeschoss im Vorderhaus bereits umfassend saniert, Fertigstellung mit geringem Aufwand
- Aktuell zentrale Heizungsanlage im Hinterhaus
- Vorderhaus derzeit mit Etagenheizungen ausgestattet; grundlegende Infrastruktur für eine Umstellung auf Zentralheizung bereits vorbereitet
- Kellerräume für die Mieter vorhanden (VH und HH)
- Innenhof mit Garage, Lagerflächen und aktuell zwei Stellplätzen (Erweiterungspotenzial möglich)

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Dachterrasse

Sonstiges

Das Vorderhaus stammt aus ca. dem Jahr 1960, während das Hinterhaus im Jahr 2010 errichtet wurde und somit eine vergleichsweise moderne Bausubstanz aufweist.

Neben des bereits sanierten Dachgeschosses bietet insbesondere die vorbereitete Umstellung auf eine zentrale Heizungsstruktur im Vorderhaus zusätzliche Optimierungsmöglichkeiten im laufenden Betrieb.

Aktuell erfolgt die Beheizung über eine zentrale Heizungsanlage im Hinterhaus, während das Vorderhaus mit Etagenheizungen ausgestattet ist. Die grundlegende technische Infrastruktur für eine Anbindung des Vorderhauses an eine zentrale Heizungsversorgung wurde bereits geschaffen ist aber noch nicht in Betrieb.

Aktuell wird das Treppenhaus im Zuge der Erneuerung technischer Leitungen überarbeitet, was sich in einem entsprechend offenen Ausbauzustand widerspiegelt.

Die Immobilie wird direkt vom Eigentümer verkauft.

Bitte keine Makleranfragen!

Lage

Die Liegenschaft befindet sich im Frankfurter Stadtteil Gallus, einem der dynamischsten und sich stetig entwickelnden Wohn- und Gewerbestandorte der Mainmetropole. Das Gallus profitiert seit Jahren von einer positiven städtebaulichen Entwicklung und einer kontinuierlich steigenden Nachfrage nach Wohnraum.

Die zentrale Lage bietet eine sehr gute Anbindung an die Frankfurter Innenstadt, das Europaviertel sowie das Bankenviertel.

Der Hauptbahnhof ist in wenigen Minuten erreichbar, ebenso wie die Autobahnen A5 und A648, wodurch eine hervorragende regionale und überregionale Erreichbarkeit gewährleistet ist.

In unmittelbarer Umgebung befinden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, gastronomische Angebote sowie Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Auch Schulen, Kindergärten und medizinische Versorgung sind im näheren Umfeld vorhanden.

Die Mischung aus gewachsener Struktur, moderner Stadtentwicklung und urbanem Lebensstil macht den Standort besonders attraktiv für eine breite Mieterschaft von Berufspendlern bis hin zu jungen Familien. Entsprechend stabil zeigt sich die Vermietbarkeit der Einheiten.

Infrastruktur:

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

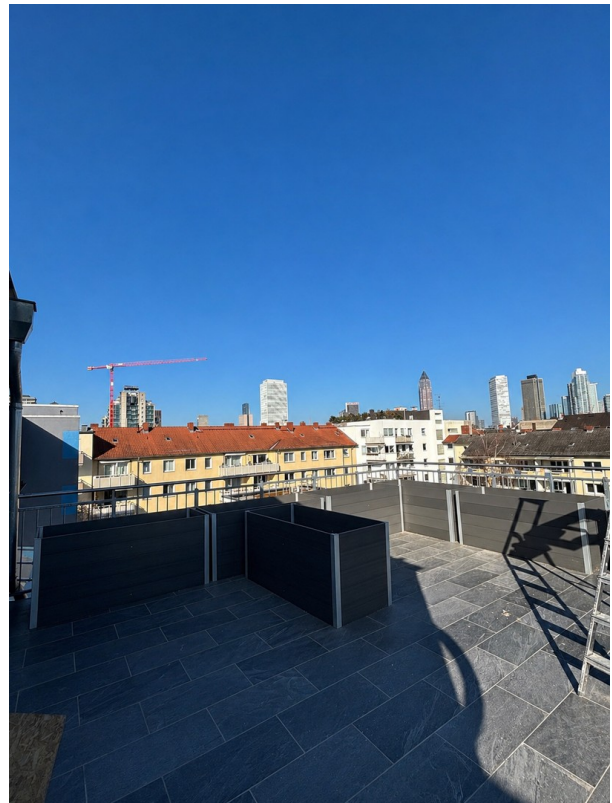
Exposé - Galerie



Hinteransicht Vorderhaus



DG Wohnzimmer



DG große Terrasse

Exposé - Galerie



Hinterhaus (Nebengebäude)



Hinterhaus Treppenhaus

Exposé - Galerie



Hof mit Abstellplätzen