

# Exposé

## Penthouse in Frankfurt-Süd

**Penthouse mit Skylineblick, Terrasse & Stellplatz –  
modern saniert, ideale Kapitalanlage**



Objekt-Nr. OM-470234

**Penthouse**

Verkauf: **289.000 €**

Ansprechpartner:  
A. Can

60528 Frankfurt-Süd  
Hessen  
Deutschland

Baujahr	1969	Übernahme	sofort
Etagen	5	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Zimmer	2,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	49,00 m <sup>2</sup>	Etage	5. OG
Nutzfläche	9,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	1
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Modern sanierte Penthousewohnung mit großer Terrasse, Stellplatz und beeindruckendem Skylineblick in einer der gefragtesten Wohnlagen Frankfurts. Dank der unmittelbaren Nähe zum Universitätsklinikum, DFB-Campus und Lyoner Quartier eignet sich die Wohnung hervorragend für eine hochwertige WG-Vermietung oder möblierte Vermietung an Berufstätige und Pendler.

Zwei separate Kellerräume bieten zusätzlichen Stauraum. Der zur Wohnung gehörende Stellplatz, der bereits im Kaufpreis enthalten ist, erhöht die Attraktivität für Mieter zusätzlich.

### Highlights

- ✓ Penthouse im 5. Obergeschoss
- ✓ große Terrasse mit Skylineblick
- ✓ Stellplatz inklusive
- ✓ zwei Kellerräume
- ✓ umfangreich modernisiert
- ✓ Strangsanierung 2025 abgeschlossen
- ✓ Aufzugserneuerung bereits bezahlt
- ✓ WG-geeignet
- ✓ sofort verfügbar

Potenzielle Kaltmiete bei WG-Vermietung bis ca. 1.400 € monatlich (inkl. Stellplatz). Dies entspricht einer rechnerischen Bruttorendite von rund 5,8 %.

### Attraktives Vermietungskonzept

Die Wohnung eignet sich insbesondere für:

- \* Berufseinsteiger und Young Professionals
- \* Beschäftigte des Universitätsklinikums Frankfurt
- \* Studierende und wissenschaftliche Mitarbeiter
- \* Projektmitarbeiter und Unternehmensberater
- \* Wochenendpendler sowie Beschäftigte des Frankfurter Flughafens

## Ausstattung

### Modernisierungen

Gebäude und Wohnung wurden regelmäßig instand gehalten und modernisiert. Zu den wichtigsten Maßnahmen gehören:

- \* Dachsanierung (2002)
- \* Erneuerung der Fenster in Küche, Bad und Wohnzimmer (2007/2008)
- \* Balkonsanierung (2010)
- \* Modernisierung von Küche und Bad (2012)
- \* Fassadensanierung (2014)

- \* Treppenhaussanierung (2015)
- \* Umfangreiche Strangsanierung der Warm- und Kaltwasserleitungen (2025)
- \* Erneuerung der Gegensprechanlage (2025)
- \* Geplante Aufzugserneuerung (Sonderumlage bereits bezahlt)
- \* Erneuerung des Schlafzimmers, der Bodenbeläge sowie Aufwertung der Wand- und Türflächen (2026)

**Fußboden:**  
Laminat

**Weitere Ausstattung:**  
Terrasse, Keller, Dachterrasse, Aufzug, Vollbad, Einbauküche

## Sonstiges

Die umfangreiche Strangsanierung wurde bereits abgeschlossen und ist damit für den Käufer erledigt. Die Finanzierung erfolgt über ein bestehendes WEG-Darlehen mit einer derzeitigen monatlichen Rate von 230 € und einer Restlaufzeit von ca. 9 Jahren. Dadurch entfällt das Risiko einer zukünftigen hohen Sonderumlage für diese Maßnahme.

Fazit

Diese Wohnung stellt eine interessante Investitionsmöglichkeit in einer der nachgefragten Wohnlagen Frankfurts dar. Die Kombination aus modernisiertem Zustand, flexibler Nutzung als WG, Stellplatz, zwei Kellerräumen und der Nähe zu bedeutenden Arbeitgebern bietet gute Voraussetzungen für eine nachhaltige Vermietung.

Die bereits abgeschlossene Strangsanierung reduziert den zukünftigen Instandhaltungsbedarf des Gebäudes.

## Lage

Lage – Frankfurt-Niederrad

Frankfurt-Niederrad zählt aufgrund seiner hervorragenden Infrastruktur und der Nähe zu bedeutenden Arbeitgebern zu den gefragten Wohnlagen im Frankfurter Süden.

In unmittelbarer Umgebung befinden sich unter anderem:

- \* DFB-Campus
- \* Universitätsklinikum Frankfurt
- \* Medizinischer Campus der Goethe-Universität
- \* Lyoner Quartier mit zahlreichen Unternehmen und Bürostandorten

Dank der schnellen Anbindung an die Frankfurter Innenstadt, den Hauptbahnhof und den Flughafen besteht eine dauerhaft hohe Nachfrage nach Wohnraum – sowohl bei Berufstätigen als auch bei Studierenden und Pendlern.

# Exposé - Energieausweis

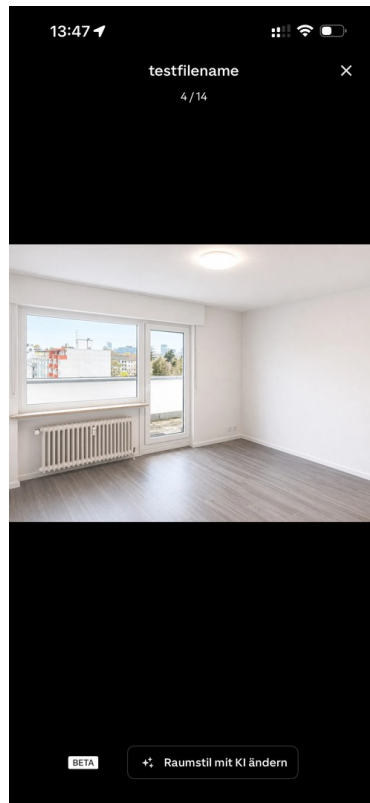
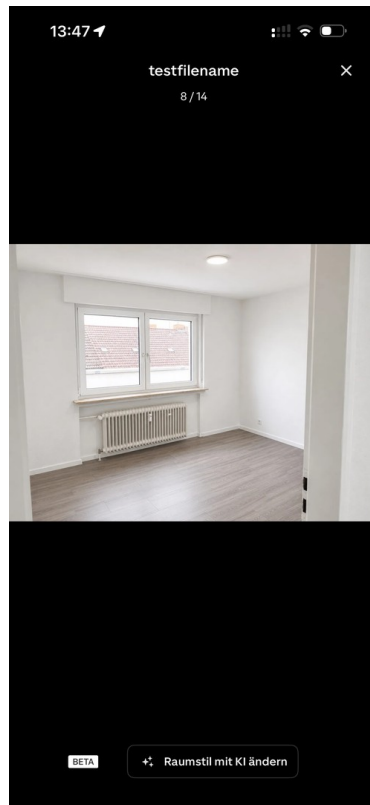
Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Endenergiebedarf	163,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

