Frankfurt am Main / Schwanheim – Schwanheim

Attraktive Kapitalanlage auf Erbpachtgrundstück

Número de propiedad: 24001233

PRECIO DE COMPRA: 445.000 EUR • **SUPERFICIE HABITABLE:** ca. 311,67 m^2 • **SUPERFICIE DEL TERRENO:** 710 m^2

Número de propiedad: 24001233 - 60529 Frankfurt am Main / Schwanheim – Schwanheim

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 24001233 - 60529 Frankfurt am Main / Schwanheim – Schwanheim

De un vistazo

Número de propiedad	24001233
Superficie habitable	ca. 311,67 m²
Año de construcción	1956
Tipo de aparcamiento	4 x Garaje

Precio de compra	445.000 EUR
Casa plurifamiliar y de rentabilidad	Casa plurifamiliar
Comisión	Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Método de construcción	Sólido
Superficie alquilable	ca. 311 m²

Número de propiedad: 24001233 - 60529 Frankfurt am Main / Schwanheim – Schwanheim

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Sistema de calefacción de una sola planta
Fuente de energía	Gas natural ligero
Certificado energético válido hasta	16.09.2034
Fuente de energía	Gas

Certificado energético	Certificado energético
Demanda de energía final	209.40 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	G
Año de construcción según el certificado energético	1958

Número de propiedad: 24001233 - 60529 Frankfurt am Main / Schwanheim – Schwanheim

La propiedad

VON POLL IMMOBILIEN

Vertrauen Sie einem
ausgezeichneten Immobilienmakler.

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

Leading REAL ESTATE COMPANIES OF THE WORLD | www.von-poll.com

Número de propiedad: 24001233 - 60529 Frankfurt am Main / Schwanheim – Schwanheim

Una primera impresión

Zum Verkauf steht ein Mehrfamilienhaus mit Potenzial in strategisch guter Lage. Die Immobilie bietet eine Wohnfläche von ca. 311,67 m² und befindet sich auf einem Grundstück von etwa 710 m². Das Gebäude wurde im Jahr 1956 errichtet und befindet sich in einem sanierungsbedürftigen Zustand, was interessierten Investoren die Möglichkeit gibt, ihre individuellen Vorstellungen einzubringen und den Wert der Immobilie durch Modernisierungen zu erhöhen.

Das Haus verfügt über sieben Einheiten. Eine Wohnung ist derzeit leerstehend und kann direkt saniert und neuvermietet werden. In der leerstehenden Wohnung (EG links) gibt es ein Zimmer mit einer Fläche von etwa 18 m², das derzeit auf eine Umnutzung als Wohnraum wartet. Zudem verfügt die Immobilie über einen Anbau mit einer Nutzfläche von ca. 42 m², der bereits Wohnqualität aufweist, jedoch ebenfalls noch baurechtlich umgenehmigt werden muss.

Das Objekt wird über Gas-Etagenheizungen beheizt. Der Zustand erfordert neben den erwähnten Umnutzungen auch weitere Sanierungsmaßnahmen, die eine attraktive Gelegenheit darstellen, um moderne Standards und persönliche Stilelemente zu integrieren.

Ein wichtiger Aspekt dieser Immobilie ist das Erbbaurecht, das mit der Stadt Frankfurt als Erbpachtgeber besteht. Der Erbpachtvertrag läuft noch bis Ende 2040. Ein möglicher Verlängerungsvertrag liegt bereits vor und wartet nur darauf, abgeschlossen zu werden.

Die Immobilie befindet sich in einem Gebiet mit guter Infrastruktur und Verkehrsanbindung, was sie besonders für Personen interessant macht, die gerne zentral und dennoch mit einem gewissen Maß an Wohnqualität leben möchten. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel sind gut zu erreichen, was den Standort sowohl für den Eigenbedarf als auch für Vermietungen attraktiv macht.

Número de propiedad: 24001233 - 60529 Frankfurt am Main / Schwanheim – Schwanheim

Todo sobre la ubicación

Schwanheim war anfangs ein Dorf der Bauern, danach ein Dorf der Industriearbeiter. Das Lieblingsmotiv der Schwanheimer sind die jahrhundertalten Eichen im Schwanheimer Wald. Durch diesen Wald läuft der historische Wanderweg Schwanheim. Besonders die Schwanheimer Düne ist ein Besuch wert. Seine urigen Ecken hat sich der Stadtteil erhalten. Am nördlichen Wald grenzt der Kobelt-Zoo.

Sie erhalten Anschluss an die umliegenden Stadtteile durch die Straßenbahnlinien 12 und 19 sowie diverse Buslinien. Die Autobahn A5 und Bundestraße 40 sind mit dem Auto schnell zu erreichen.
Der Frankfurter Flughafen ist auch in kürzester Zeit zu erreichen. Mit dem Auto benötigt man nur ca. 10min.

Número de propiedad: 24001233 - 60529 Frankfurt am Main / Schwanheim – Schwanheim

Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 16.9.2034.
Endenergiebedarf beträgt 209.40 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1958.
Die Energieeffizienzklasse ist G.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

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.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:
Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Número de propiedad: 24001233 - 60529 Frankfurt am Main / Schwanheim – Schwanheim

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Sassan Hilgendorf

Feldbergstraße 35, 60323 Frankfurt am Main
Tel.: +49 69 - 26 91 57 0
E-Mail: commercial.frankfurt@von-poll.com

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com