



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



Objektnummer 2509-001

**Frankfurt am Main - Spannendes Invest - exklusive Lage**

### **Eckdaten**

**Kaufpreis**  
**Provision**

**1.100.000,00 €**  
**3.57 % inkl. MwSt.**

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](https://www.media-store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

## WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

<b>Wohnfläche</b>	<b>271,0 m²</b>
<b>Grundstücksfläche</b>	<b>470,0 m²</b>
<b>Anzahl Zimmer</b>	<b>9,0</b>
<b>Anzahl Balkone</b>	<b>1,0</b>
<b>Anzahl Terrassen</b>	<b>1,0</b>
<b>Anzahl der Wohneinheiten</b>	<b>4,0</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1953</b>
<b>Zustand</b>	<b>Gepflegt</b>
<b>Ausstattungskategorie</b>	<b>Standard</b>
<b>Bad</b>	<b>Dusche</b>
<b>Heizungsart</b>	<b>Fussboden</b>
<b>Befeuern</b>	<b>Gas</b>
<b>Stellplatzart</b>	<b>Garage</b>
<b>Gartennutzung</b>	

### **Energieausweis**

**Geltende EnEV**

**Liegt bei Besichtigung vor**

### **Objektbeschreibung**

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

## Lage

***Gut gelegen im beliebten Frankfurter Stadtteil Niederrad – herausstechend durch die Lage, die Urbanität, hervorragende Infrastruktur und grüne Erholungsflächen perfekt verbindet.***

***In einer 30iger Zone ruhig gelegen, während die exzellente Anbindung keine Wünsche offen lässt. So ist der S-Bahnhof Frankfurt-Niederrad in wenigen Gehminuten erreichbar; von hier aus bringen Sie die Linien S7, S8 und S9 schnell in die Innenstadt, zur Messe oder zum internationalen Flughafen, der nur rund acht Kilometer entfernt liegt.***

***Mehrere Tram- und Buslinien ergänzen das Angebot, und über die nahegelegenen Autobahnen A5 und A3 erreichen Sie das gesamte Rhein-Main-Gebiet in kürzester Zeit. Auch im Alltag überzeugt die Lage: Supermärkte, Apotheken, Ärzte, Kitas und Schulen sind bequem erreichbar, sowie eine vielfältige Gastronomie mit internationalen Restaurants, Cafés und Biergärten lädt zum Verweilen ein. Für Freizeit und Erholung bieten der angrenzende Stadtwald, der neu gestaltete Rennbahnpark und das Mainufer mit dem beliebten Licht- und Luftbad (LiLu) ideale Möglichkeiten – sei es zum Joggen, Radfahren, Spielen mit den Kindern oder einfach zum Abschalten.***

***Singles und Paare profitieren von der Nähe zur City, zur Messe und zu attraktiven Freizeitangeboten, ohne auf die Ruhe der Wohnstraße verzichten zu müssen. Familien schätzen die sicheren Spielmöglichkeiten, die kurzen Wege zu Schulen und Kitas sowie die grünen Erholungsflächen direkt vor der Haustür.***

***Für Investoren bietet Niederrad ein besonders starkes Fundament: Das Lyoner Quartier, die Transformation der ehemaligen Bürostadt in ein modernes Wohn- und Arbeitsviertel, steigert kontinuierlich die Attraktivität der Lage. Die hohe Nachfrage, kombiniert mit exzellenter Erreichbarkeit und stabiler Wertentwicklung, macht diese Adresse zu einer zukunftsicheren Investition – ideal für nachhaltige Vermietung und Wertsteigerung.***

## Objektbeschreibung

***Mehrfamilienhaus mit vier Wohneinheiten und zwei Garagen - Invest oder Generationshaus***

***Dieses gepflegte Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1951, umfassend saniert im Jahr 1993, bietet auf einem ca. 470 m<sup>2</sup> großen Grundstück vielfältige Möglichkeiten für Eigennutzer wie auch für Kapitalanleger.***

***Die Gesamtwohnfläche von ca. 271 m<sup>2</sup> verteilt sich auf vier durchdacht geschnittene Wohneinheiten, die aktuell vollständig vermietet sind, zuzüglich 2 Garagen.***

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

**Mit einem Kaufpreis in Höhe von 1.100.000 € und einer jährlichen Netto-Kaltmiete von ca. 40.080 € stellt dieses Objekt eine solide Kapitalanlage mit attraktivem Renditepotenzial dar.**

**Gleichzeitig eröffnet es die Möglichkeit, eine Einheit selbst zu nutzen und durch die Mieteinnahmen die laufenden Kosten zu reduzieren – ein cleverer Weg, um Wohnen und Investment zu kombinieren.**

**Vielseitige Nutzungsmöglichkeiten**

- Kapitalanleger profitieren von einer stabilen Vollvermietung ohne Leerstand und sofortigen Erträgen.
- Eigennutzer könnten in einer der großzügigen Wohnungen wohnen und mit den Mieteinnahmen der drei weiteren Einheiten nahezu kostendeckend leben.
- Familien haben die Option, das Haus als Generationenobjekt zu nutzen und so mehrere Lebenskonzepte unter einem Dach zu vereinen.

**Weitere Highlights:**

- Gepflegter Garten mit überdachter Terrasse – ideal für entspannte Stunden im Grünen.
- Solide Bausubstanz kombiniert mit stilvollem Altbau-Charme.
- Zwei Garagen sowie zusätzliche Kellerräume bieten ausreichend Stauraum.
- Ruhige, gewachsene Lage mit stabiler Mieterstruktur.

**Dieses Mehrfamilienhaus überzeugt durch seine Kombination aus verlässlicher Kapitalanlage und flexiblen Nutzungsmöglichkeiten. Ob zur reinen Vermietung, teilweisen Eigennutzung oder als Generationenhaus – hier investieren Sie in eine wertstabile Immobilie mit langfristigem Potenzial. Mit einem Kaufpreis von 1.100.000 € und stabilen Mieteinnahmen ist dieses Objekt eine ideale Basis für den Vermögensaufbau und den Einstieg oder Ausbau eines Immobilienportfolios.**

**Für weitere Informationen oder dem Wunsch einer Besichtigung stehen wir Ihnen gerne zur Seite.**

**Wir freuen uns auf Sie,**

**Ihr Mainhattan Immobilien - Team**

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

## Sonstiges

***Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom aktuellen Verkäufer 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.***

***Im Falle des Kaufs der Immobilie, hat der Käufer eine Provision in Höhe von 3,57 % inkl. der gesetzlichen MwSt., bezogen auf den notariellen beurkundeten Kaufpreis an die Firma Mainhattan Immobilien e.K. zu zahlen. Die Provision ist mit Wirksamwerden des Hauptvertrages fällig. (Vertrag zugunsten Dritter, § 328 BGB).***

***Es wurde ebenfalls ein provisionspflichtiger Maklervertrag mit den Verkäufern abgeschlossen.***

***GELDWÄSCHEGESETZ: Als Immobilienmakler sind wir nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 10 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 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 Handelsregistrauszugs, 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 ein Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.***

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

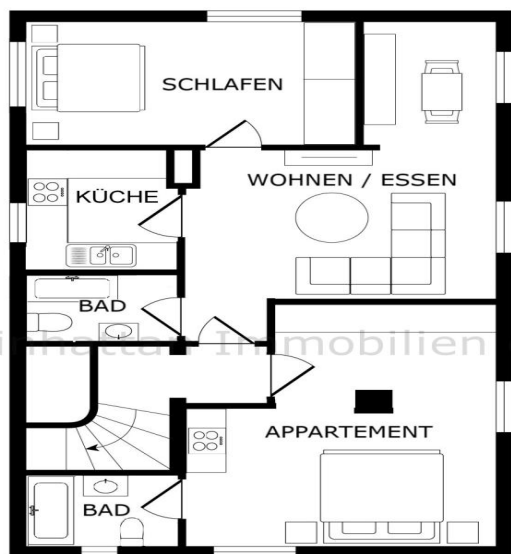
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)