

# Doppelhaushälfte mit 3 Wohnungen. Einzigartiges Grundstück mitten in der Stadt - Waldrandlage!



60386 Frankfurt am Main

Zimmer: 9,00  
Wohnfläche ca.: 170,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 749.000,00 EUR  
Scout-ID: 144710905



Lisa Klonk Immobilien  
Vermietung & Verkauf

## Ihr Ansprechpartner:

Lisa Klonk Immobilien

Lisa Klonk

E-Mail: [lisa.klonk@outlook.de](mailto:lisa.klonk@outlook.de)

Mobil: +49 176 84661136

Web: <http://www.lisa-klonk-immobilien.de>

Haustyp:	Doppelhaushälfte
Grundstücksfläche ca.:	455,00 m <sup>2</sup>
Nutzfläche ca.:	276,00 m <sup>2</sup>
Etagenanzahl:	3
Schlafzimmer:	3
Badezimmer:	3
Keller:	Ja
Baujahr:	1950
Qualität der Ausstattung:	Normal
Letzte Modernisierung/ Sanierung:	2020
Heizungsart:	Gas-Heizung
Wesentliche Energieträger:	Gas
Baujahr laut Energieausweis:	1950
Garage/Stellplatz:	Garage
Anzahl Garage/Stellplatz:	1

Mieteinnahmen pro Monat: 2.370,00 EUR  
Garage/Stellplatz-Kaufpreis: 0,00 EUR  
Provision für Käufer: 3,57 % inkl. MwSt.

verdient und fällig mit Beurkundung des notariellen Kaufvertrages. Der Immobilienmakler hat einen provisionspflichtigen Maklervertrag mit dem Verkäufer in gleicher Höhe abgeschlossen.

# Doppelhaushälfte mit 3 Wohnungen. Einzigartiges Grundstück mitten in der Stadt - Waldrandlage!



60386 Frankfurt am Main

Zimmer:	9,00
Wohnfläche ca.:	170,00 m²
Kaufpreis:	749.000,00 EUR

## Objektbeschreibung:

Diese gepflegte Doppelhaushälfte liegt ruhig und dennoch ausgesprochen zentral in einer Seitenstraße zur Haltestelle "Johanna-Tesch-Platz". Das Objekt liegt gegenüber einer Grünanlage sowie in direkter Waldrandlage einzigartig ruhig. Die Immobilie verfügt über drei derzeit vermietete 3-Zimmer Wohnungen. Alle Wohnungen sind Teil modernisiert oder saniert und verfügen über einen attraktiven Schnitt mit besonderem Charme. Die beiden unteren Wohnungen verfügen über eine Loggia/Wintergarten angrenzend zum Wohnzimmer mit einem wunderschönen Blick ins Grüne und in den Garten. Die oberste Wohnung hat einen zusätzlichen Zugang zum Spitzboden, der zusätzlich als Abstellmöglichkeit genutzt werden kann. Die letzte Sanierung wurde 2020 im Erdgeschoss durchgeführt. Zudem wurde eine neue Heizungsanlage Ende 2020 eingebaut.

Besonders einzigartig ist die großzügige Grundstücksgröße mit einem herrlichen, uneinsehbaren Garten in Süd-West Ausrichtung und direktem Zugang zum angrenzenden Wald – eine wahrhaft grüne Oase der Entspannung! Auf dem Grundstück finden Sie außerdem ein separates Gebäude, ehemals eine Werkstatt, mit Strom- und Wasseranschluss. Hier steht Ihnen viel Raum zur individuellen Entfaltung offen.

Das Anwesen verfügt über einen großzügigen Keller mit Zugang von innen und außen, eine unterkellerte Garage und 2 Stellplätze mit Rolltor, die Ihren Komfort perfekt abrunden. Die zentrale Lage wird durch die nur 2 Minuten (200 Meter) entfernte Straßenbahnhaltestelle "Johanna-Tesch-Platz" hervorragend ergänzt. Das Haus wurde im Jahr 1950 nach dem Krieg wieder aufgebaut und strahlt somit auch eine geschichtsträchtige Aura aus.

Mit jährlichen Nettomieteinnahmen von insgesamt 28.440,- € bietet dieses Objekt nicht nur ein traumhaftes Zuhause, sondern auch eine vielversprechende Anlagemöglichkeit.

Entdecken Sie Ihren persönlichen Rückzugsort oder eine attraktive Investitionsmöglichkeit – diese Immobilie erfüllt beide Wünsche! Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin.

## Ausstattung:

- + Vollvermietete Doppelhaushälfte
- + neue Heizungsanlage, Ende 2020 erneuert
- + Grundstück 455 m² mit großzügigem Garten
- + drei attraktive 3-Zimmer Wohnungen:
- + EG: 62,35 m²
- + 1. OG: 62,35 m²
- + 2. OG: 45,58 m²
- + Garage mit Stromanschluss + 2 Stellplätzen
- + direkter Waldzugang
- + separates Gebäude auf dem Grundstück (Werkstatt im Garten, mit Strom und Wasseranschluss)
- + elektrisches Rolltor
- + voll unterkellert
- + Nettomieteinnahme jährlich 28.440,- €

- + Nettomieteinnahme jährlich 28.440,- €
- + Ruhiges Wohnviertel
- + sehr gute Infrastruktur
- + Straßenbahnhaltestelle 200 m entfernt

## Lage:

Das Objekt befindet sich in einer ruhigen und dennoch zentralen Wohnlage in Frankfurt am Main Riederwald mit sehr guter Infrastruktur.

Die Buslinie N7 und die U-Bahnlinie U7 erreichen Sie in wenigen Minuten. Die Straßenbahn Haltestelle Johanna-Tesch-Platz ist nur 200 Meter vom Haus entfernt. Von dort aus erreichen Sie in ca. 15 Minuten die Frankfurter Innenstadt. Ein Autobahnanschluss zur A661 ist wenige Minuten entfernt.

Verschiedene Restaurants, Supermärkte und zwei Bäckereien sind fußläufig erreichbar. Mehrere Grün- und Parkanlagen, Fitnessstudios, zwei Apotheken, eine Reinigung und eine Postannahmestelle finden Sie ebenfalls vor Ort. Kitas und Schulen befinden sich unmittelbar im Stadtteil.

Das Objekt liegt direkt am Riederwald und verfügt über einen direkten Zugang zum Wald.

## Sonstiges:

Die gemachten Angaben erfolgen auf Basis der zur Verfügung gestellten Angaben des Eigentümers. Für die Richtigkeit wird keine Haftung übernommen. Änderungen bleiben vorbehalten. Das Exposé stellt eine Vorabinformation dar. Eine Rechtsgültigkeit geht alleine durch den notariell beurkundeten Kaufvertrag hervor.

Ich wurde vom Eigentümer beauftragt, die Vermittlung der Immobilie alleinig zu übernehmen und bitten Sie ausdrücklich, Besichtigungstermine und Gespräche zur Immobilie über mich zu vereinbaren. von direkten Kontakten ist abzusehen.

Das Exposee ist streng vertraulich. Eine Weitergabe an Dritte ist nur mit ausdrücklicher Zustimmung zulässig. Jede unzulässige Weitergabe oder Kontaktaufnahme über Dritte verpflichtet zum Schadensersatz in Höhe der vollen Maklerprovision.

Hinweis zum Geldwäschegesetz: Gemäß § 2 Abs. 1 Nr. 10 GwG, Geldwäschegesetz ist jeder Immobilienmakler verpflichtet, bei Kontaktaufnahme die Identität des Kunden festzustellen, Ausweispapiere zu dokumentieren und 5 Jahre in den Geschäftsräumen aufzubewahren.

Bitte bringen Sie zur Besichtigung ein gültiges Ausweisdokument mit. Bei juristischen Personen oder Personengesellschaften ist ein Auszug aus dem Handelsregister notwendig. Mit Ihrer Kontaktaufnahme willigen Sie bis auf Widerruf ein, dass ich mich telefonisch, als auch per Email oder WhatsApp Business, mit Ihnen in Verbindung setzen darf.



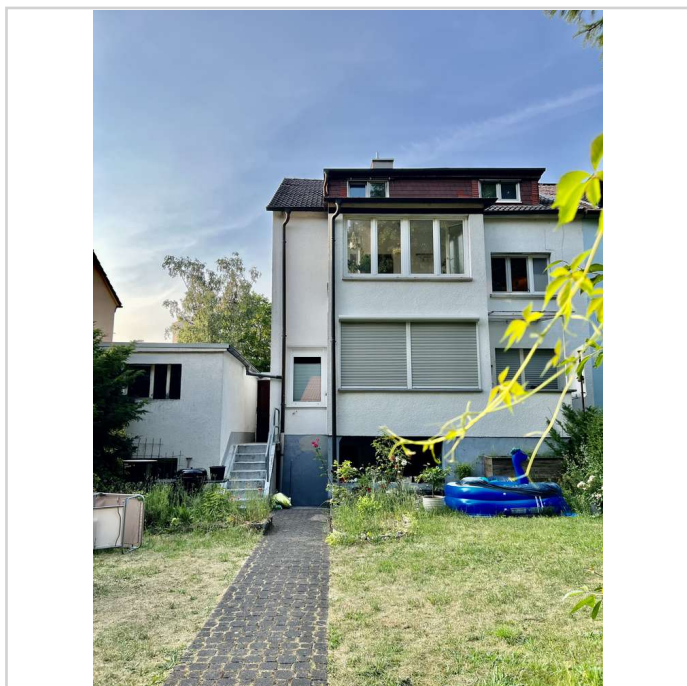
## Doppelhaushälfte mit 3 Wohnungen. Einzigartiges Grundstück mitten in der Stadt - Waldrandlage!



60386 Frankfurt am Main

Zimmer: 9,00  
Wohnfläche ca.: 170,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 749.000,00 EUR

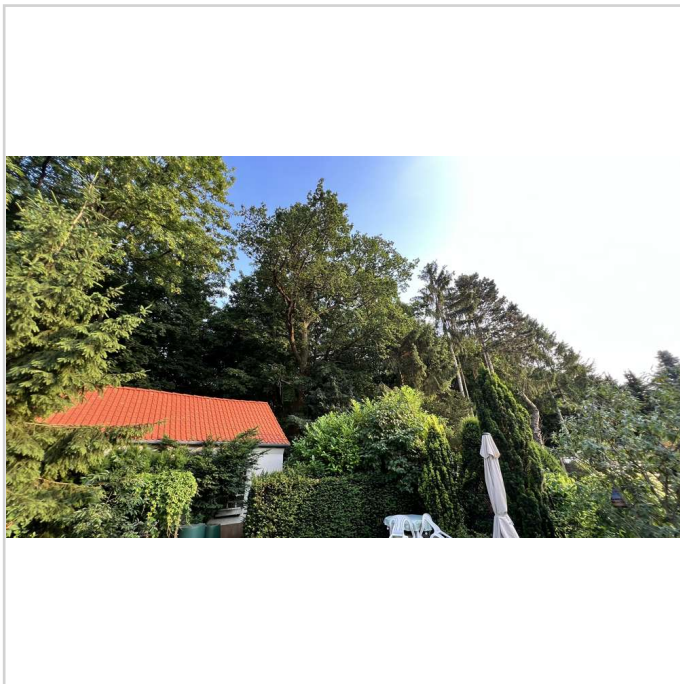
Lisa Klonk Immobilien 0176 84661136  
[www.Lisa-Klonk-Immobilien.de](http://www.Lisa-Klonk-Immobilien.de)



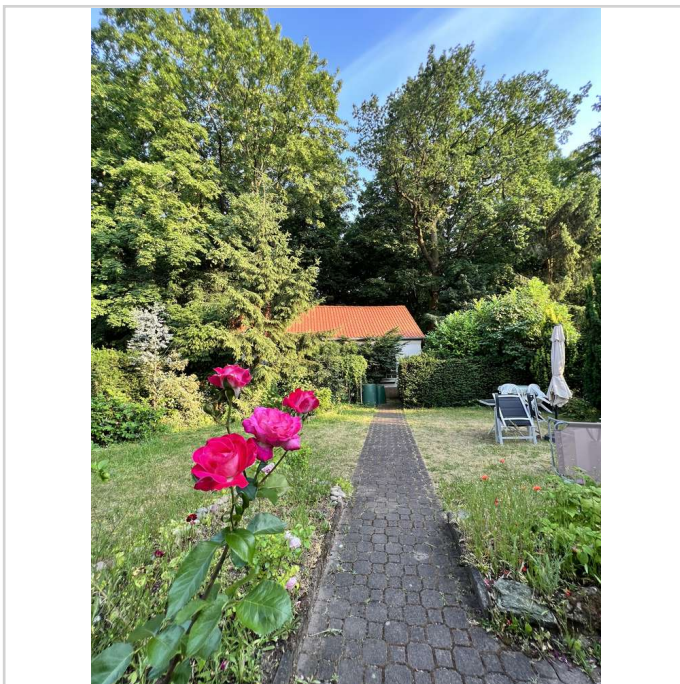
Außenansicht



Außenansicht



Waldrandlage



Garten

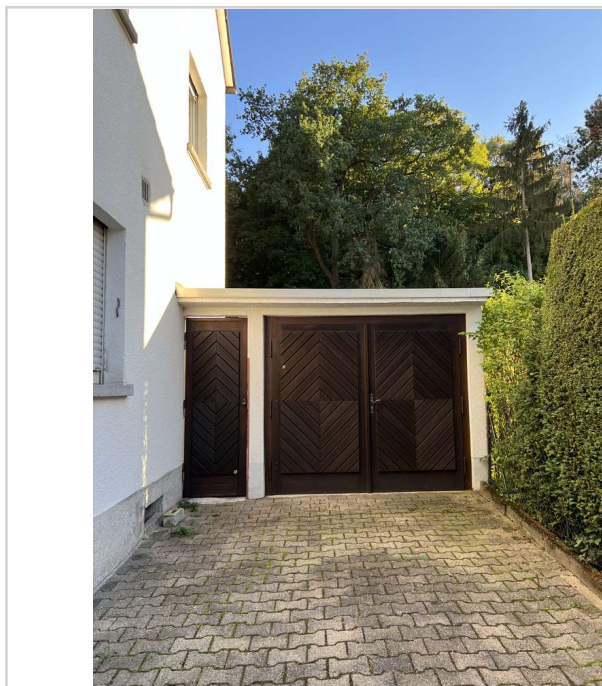


## Doppelhaushälfte mit 3 Wohnungen. Einzigartiges Grundstück mitten in der Stadt - Waldrandlage!



60386 Frankfurt am Main

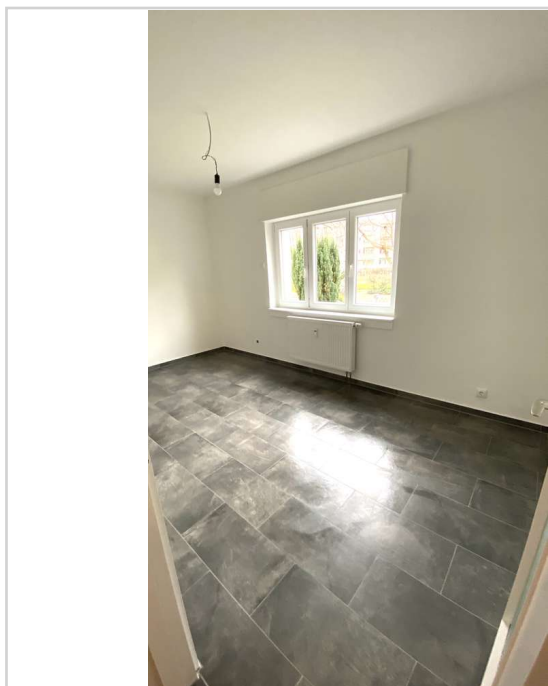
Zimmer: 9,00  
Wohnfläche ca.: 170,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 749.000,00 EUR



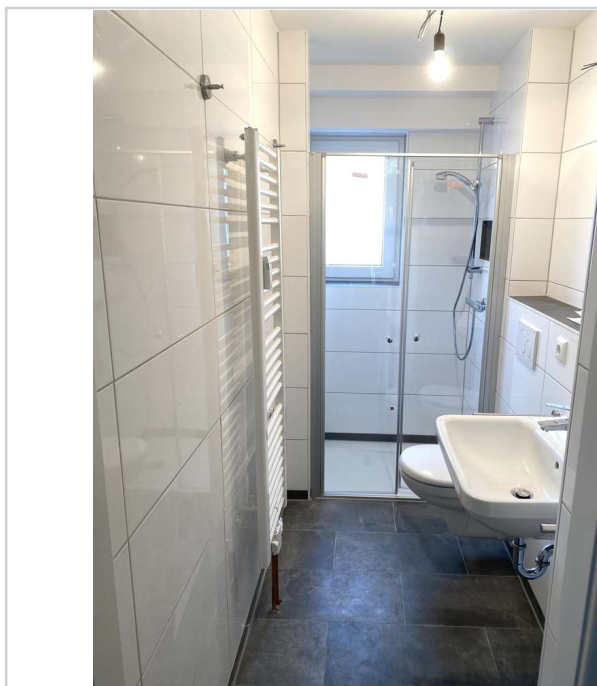
Garage



neue Heizung



Wohnung 1



Bad

## Doppelhaushälfte mit 3 Wohnungen. Einzigartiges Grundstück mitten in der Stadt - Waldrandlage!



60386 Frankfurt am Main

Zimmer: 9,00  
Wohnfläche ca.: 170,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 749.000,00 EUR



Loggia (jetzt saniert)



Wohnung 1



Treppenhaus



Dachwohnung

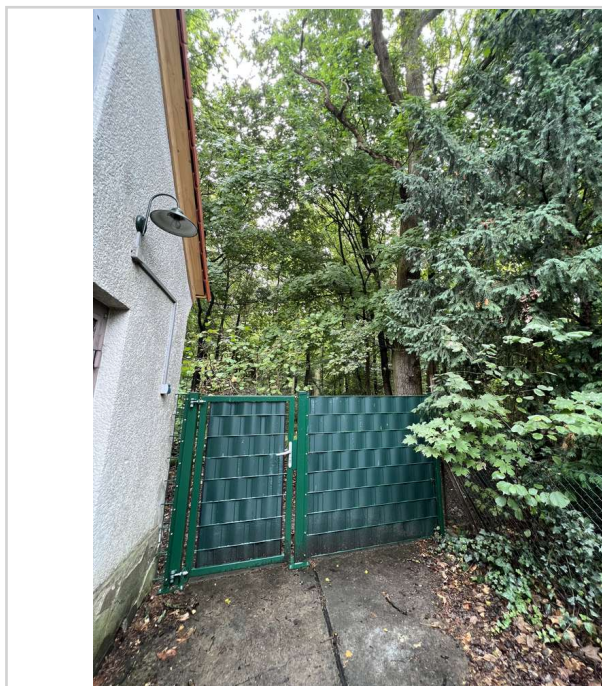


## Doppelhaushälfte mit 3 Wohnungen. Einzigartiges Grundstück mitten in der Stadt - Waldrandlage!

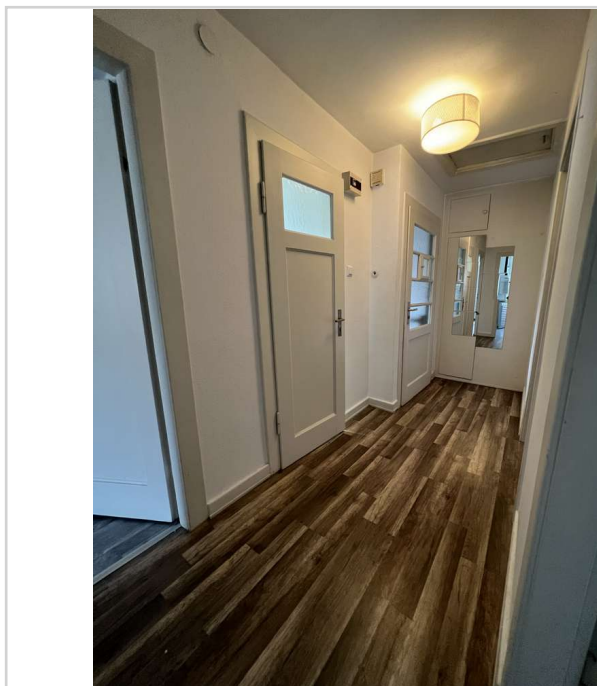


60386 Frankfurt am Main

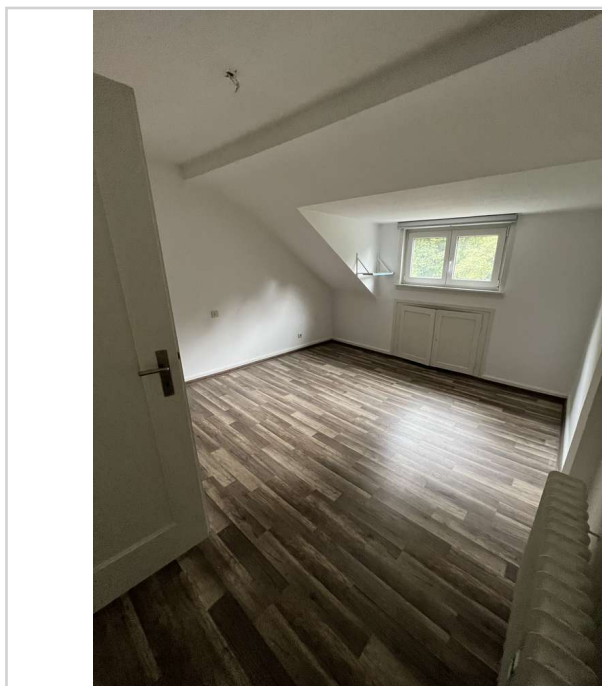
Zimmer: 9,00  
Wohnfläche ca.: 170,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 749.000,00 EUR



Zugang Wald



Dachwohnung

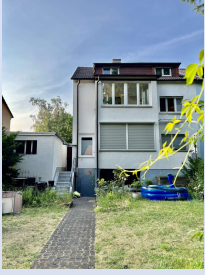


Dachwohnung



Loggia

## Doppelhaushälfte mit 3 Wohnungen. Einzigartiges Grundstück mitten in der Stadt - Waldrandlage!



60386 Frankfurt am Main

Zimmer: 9,00  
Wohnfläche ca.: 170,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 749.000,00 EUR



Keller



Gebäude Garten



Gebäude Garten



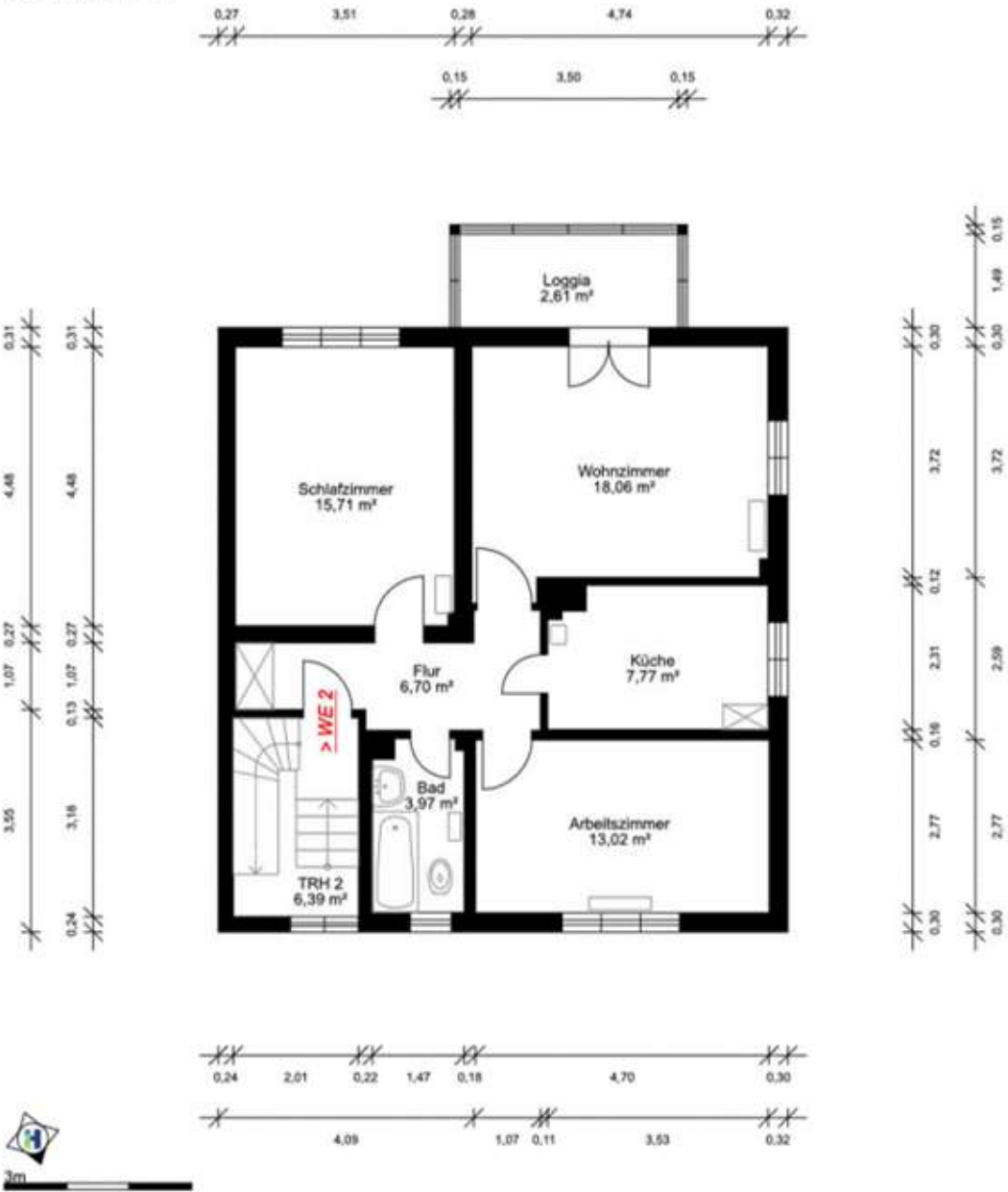
Doppelhaushälfte mit 3 Wohnungen. Einzigartiges Grundstück mitten in der Stadt - Waldrandlage!



60386 Frankfurt am Main

Zimmer: 9,00  
Wohnfläche ca.: 170,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 749.000,00 EUR

3-FH, Johanna-Tesch-Platz 24, Frankfurt am Main  
1. OG  
erfasst mit [www.bm4.net](http://www.bm4.net)



Grundriss\_2.OG



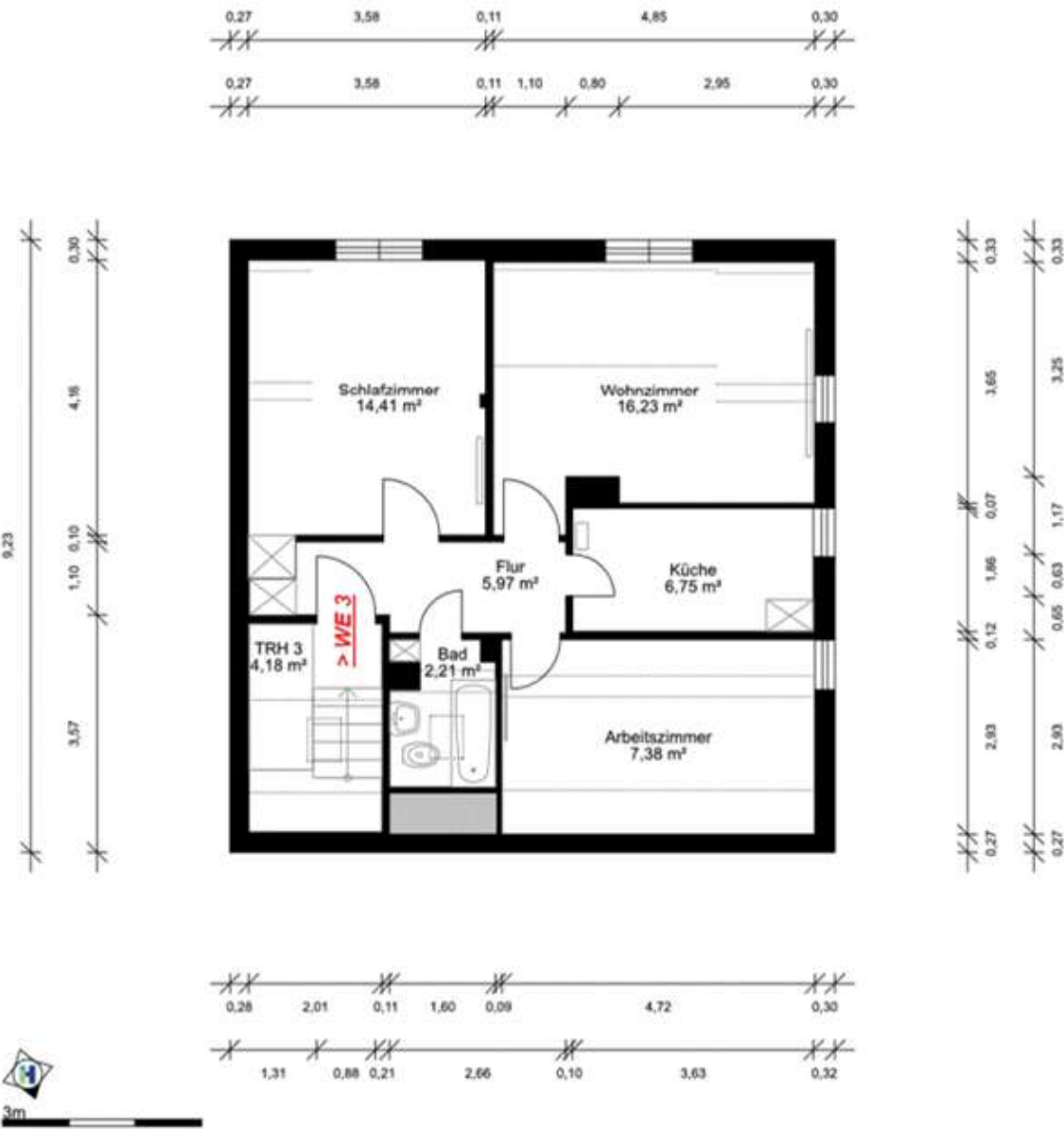
Doppelhaushälfte mit 3 Wohnungen. Einzigartiges Grundstück mitten in der Stadt - Waldrandlage!



60386 Frankfurt am Main

Zimmer: 9,00  
Wohnfläche ca.: 170,00 m²  
Kaufpreis: 749.000,00 EUR

3-FH, Johanna-Tesch-Platz 24, Frankfurt am Main  
2. OG  
erfasst mit [www.bm4.net](http://www.bm4.net)



Grundriss\_DG

Doppelhaushälfte mit 3 Wohnungen. Einzigartiges Grundstück mitten in der Stadt - Waldrandlage!



60386 Frankfurt am Main

Zimmer: 9,00  
Wohnfläche ca.: 170,00 m²  
Kaufpreis: 749.000,00 EUR





Doppelhaushälfte mit 3 Wohnungen. Einzigartiges Grundstück mitten in der Stadt - Waldrandlage!

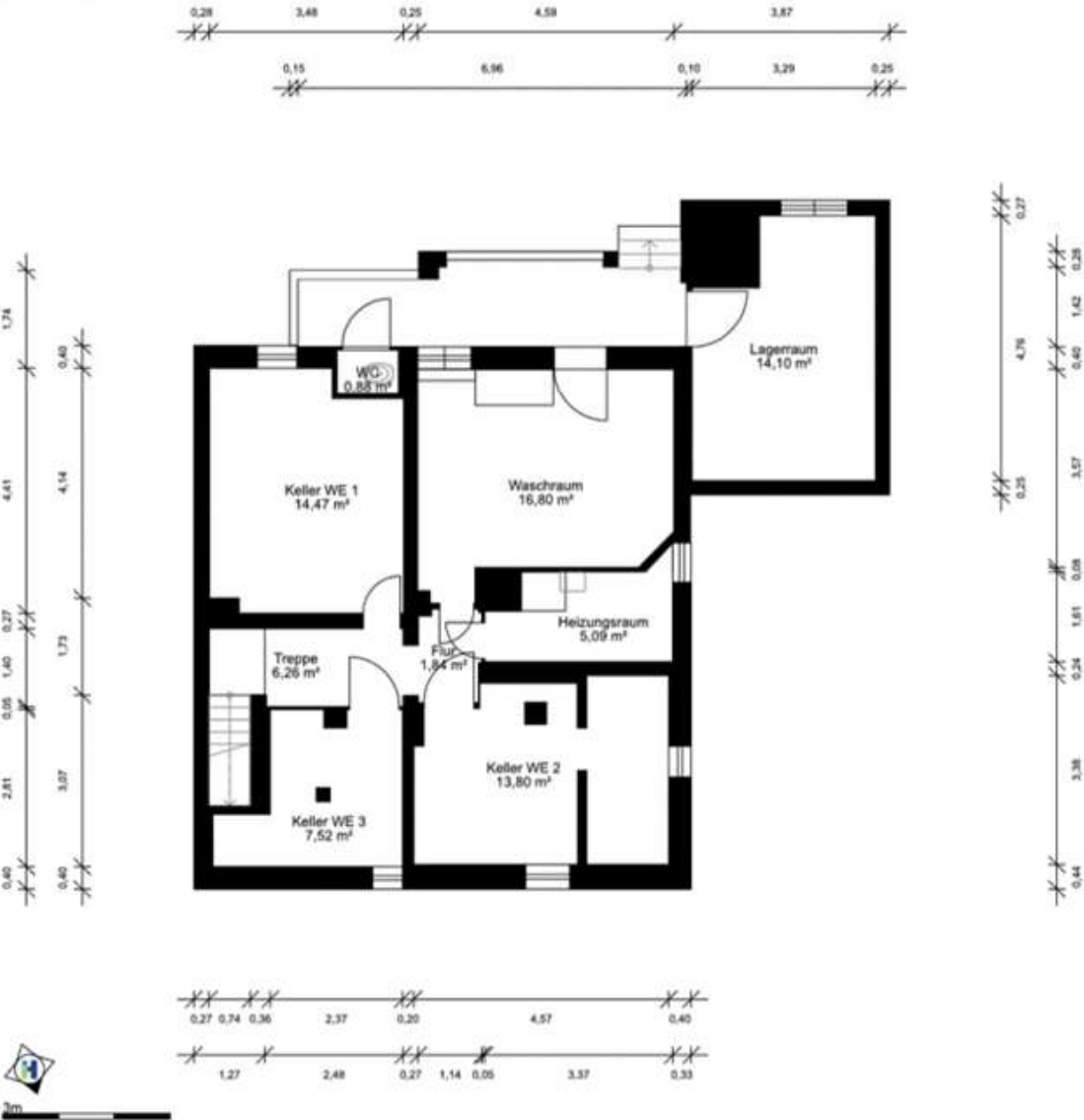


60386 Frankfurt am Main

Zimmer: 9,00  
Wohnfläche ca.: 170,00 m²  
Kaufpreis: 749.000,00 EUR



3-FH, Johanna-Tesch-Platz 24, Frankfurt am Main  
1. UG (Keller)  
erfasst mit [www.bm4.net](http://www.bm4.net)



Grundriss\_Keller

## Doppelhaushälfte mit 3 Wohnungen. Einzigartiges Grundstück mitten in der Stadt - Waldrandlage!



60386 Frankfurt am Main

Zimmer: 9,00  
Wohnfläche ca.: 170,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 749.000,00 EUR

