

Exposé

2 Objekte - viele Möglichkeiten



Gepflegtes 3-Familienhaus +
Einfamilienhaus mit Garten in Seckbach



Objektbeschreibung:

Das interessante Ensemble, bestehend aus einem gepflegten Mehrfamilienhaus mit drei Wohneinheiten (ca. 175m² Wohnfläche) und einem Einfamilienhaus mit Garten (ca. 192m² Wohnfläche), in angenehmer Stadtlage mitten in Frankfurt-Seckbach, bietet viele Möglichkeiten:

Ein Mehrgenerationenprojekt, selbst im Einfamilienhaus wohnen - die Wohnungen vermieten, einen Teilverkauf anstreben - uvm...

Der Grundstock mit seinem imposanten Gewölbekeller ist auf das Jahr 1895 zurückzuführen. Aufgestockt, erweitert und umgebaut wurde es Anfang der 80er Jahre. Die Wohnungen sind mit Gas-Etagenheizungen ausgestattet, die zwischen 2007 und 2011 erneuert wurden. Auch das Einfamilienhaus verfügt über eine Gasheizung aus dem Jahr 1999.

Mehrfamilienhaus

Drei schöne Wohnungen mit jeweils einem dazugehörigen Keller und 2 Garagen, zählen zu diesem Objekt. Die derzeit erzielbaren Nettomieter belaufen derzeit auf 1.620,- Euro monatlich. Bei einer erzielbaren Nettomiete von 10,- Euro pro Quadratmeter, zusammen mit der Vermietung der Garagen lässt sich eine Nettomonatsmiete von rund 2.000,- Euro erwirtschaften. Nach Sanierung beträgt die ortsübliche Vergleichsmiete 14,50 €/mtl. (Kumulierte Jahresnettomiete ca. 34.000 Euro).



Treibhausgasemissionen 103,4 kg CO₂-Äquivalent / (m²·a)

Endenergiebedarf dieses Gebäudes

419,8 kWh/(m²·a)

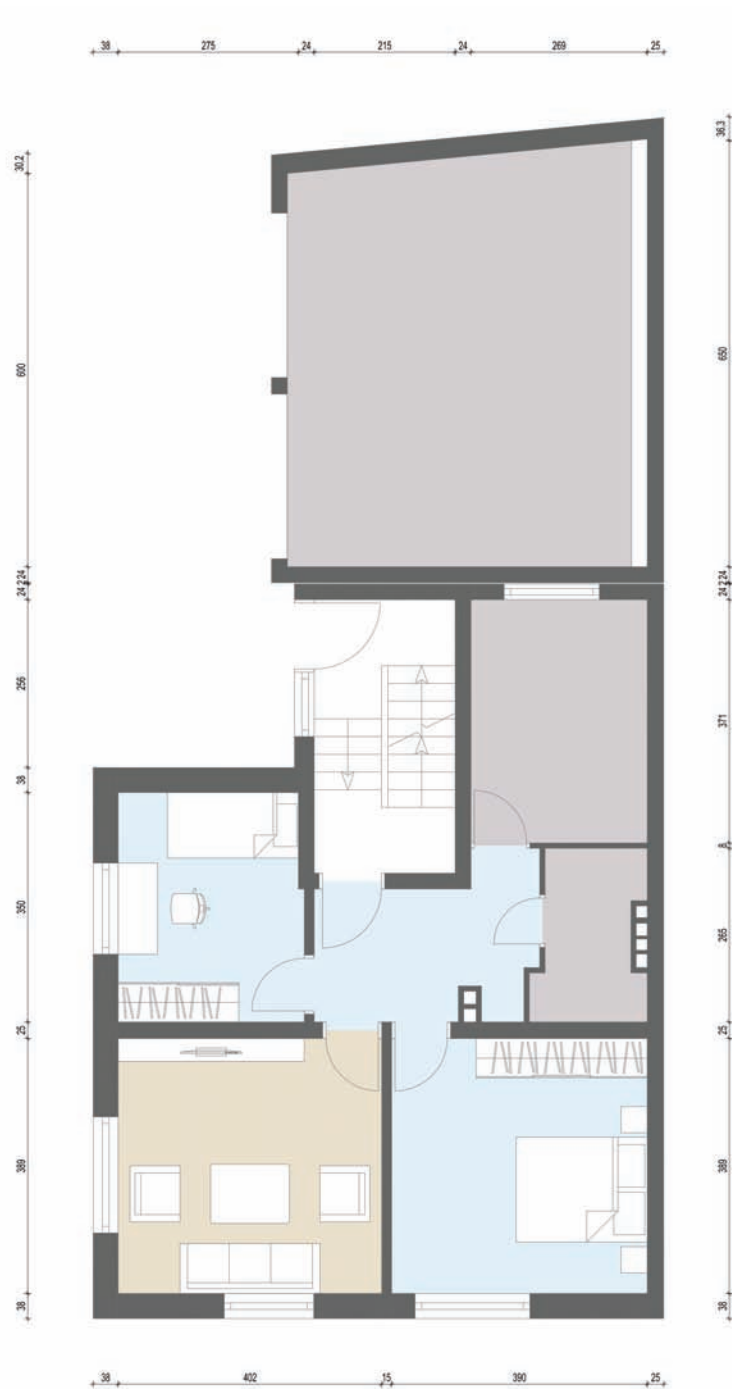


467,6 kWh/(m²·a)

Primärenergiebedarf dieses Gebäudes

Erdgeschoss:

Die Erdgeschosswohnung bietet auf 60 Quadratmetern ein gemütliches Zuhause. Mit insgesamt 3 Zimmern, darunter 2 helle Schlafzimmer, einer Küche und einem Bad, ist diese Wohnung ideal für Paare oder kleine Familien.



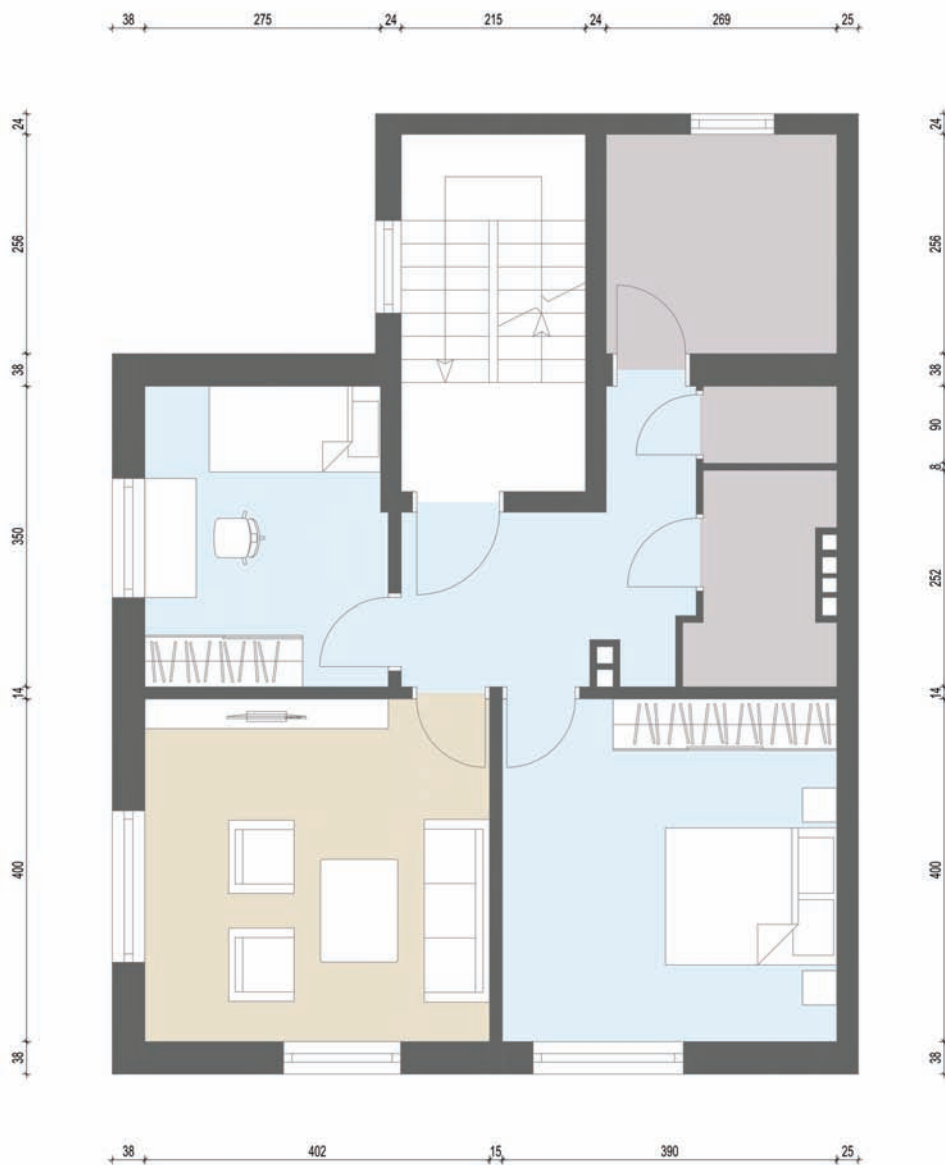
Mieteinnahmen:

Die Wohnung erzielt monatliche Mieteinnahmen von 455,- Euro/mtl. - nach Sanierung bis 870,- Euro möglich.

1. Obergeschoss:

Diese charmante Wohnung bietet Ihnen auf einer großzügigen Fläche von 60 m² alles, was Sie für ein komfortables und modernes Wohnen benötigen.

Der großzügige Wohnbereich ist ideal für entspannte Abende oder produktives Arbeiten. Große Fenster sorgen für viel Tageslicht und eine angenehme Atmosphäre. Das Schlafzimmer ist lichtdurchflutet und bietet ausreichend Platz für ein großes Bett sowie einen Kleiderschrank. Praktisch und funktional – der Abstellraum mit Anschlüssen für Waschmaschine und Trockner! Die moderne Küche bietet direkten Zugang zur Terrasse. Genießen Sie Ihre Mahlzeiten im Freien oder laden Sie Freunde zu einem Grillabend ein. Das Badezimmer ist stilvoll gestaltet und verfügt über alle notwendigen Annehmlichkeiten für Ihr Wohlbefinden. Die Wohnung ist klimatisiert, was für angenehme Temperaturen an heißen Sommertagen sorgt. Diese Wohnung ist ideal für Singles oder Paare, die Wert auf ein modernes und komfortables Wohnambiente legen.



Mieteinnahmen:

Die Wohnung wurde kürzlich frei und kann jederzeit besichtigt werden. Mieteinnahmen 600,- Euro/mtl. Nach Sanierung bis 870,- Euro möglich.

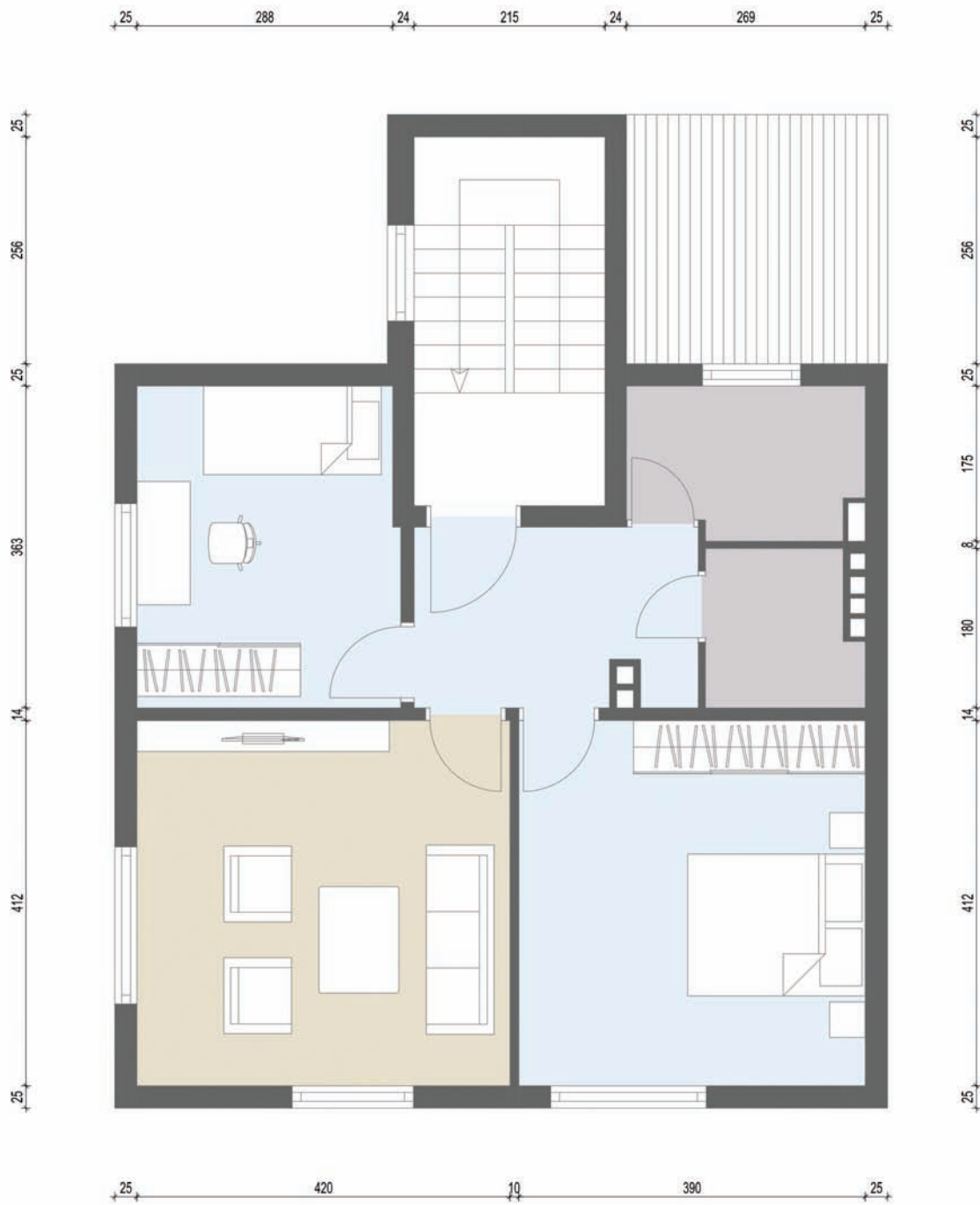


Wohnbeispiel 1. OG



Dachgeschoss:

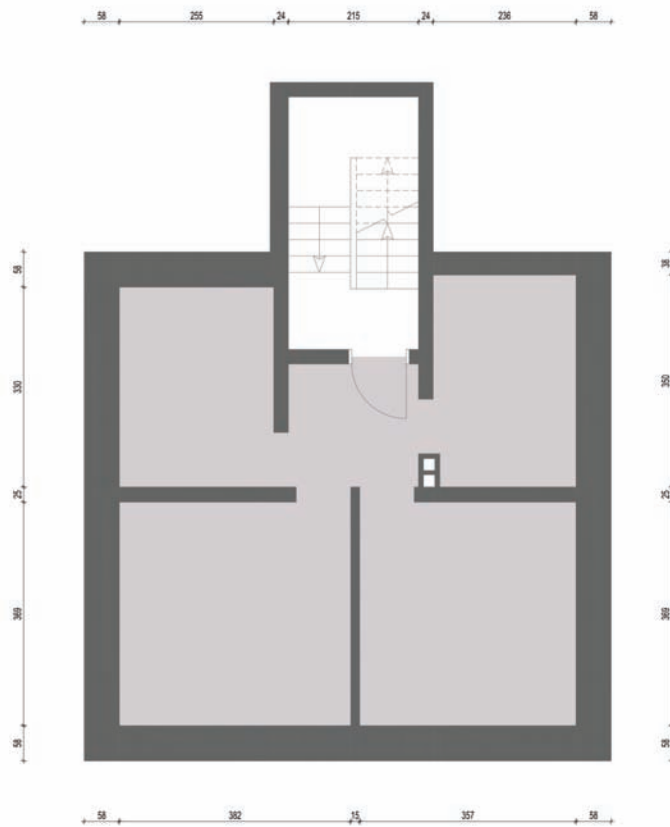
Diese gemütliche Dachgeschosswohnung bietet auf ca. 55 m² Wohnfläche alles, was das Herz begehrt. Mit drei hellen Zimmern, einer kleinen, aber funktionalen Küche und einem einladenden Freisitz ist diese Wohnung ideal für Singles, Paare oder kleine Familien.



Die Wohnung erzielt monatliche Mieteinnahmen von 460,- Euro / mtl. - nach Sanierung bis 795,- Euro möglich.

Keller:

- Kellerräume
- Gewölbekeller



Ausstattung:

- jew. 3 Zimmer, Küche, Bad,
- teilw. Klimaanlage
- Rollläden
- Gas Etagenheizung 2007
- 2 Garagen
- Keller
- teilw. renoviert
- Massivbauweise
- Kunststofffenster Isolierverglasung mit Rollläden
- Fliesen, Laminat
- Waschmaschinen und Trockneranschluß in jedem Stockwerk
- teilw. mit Freisitz

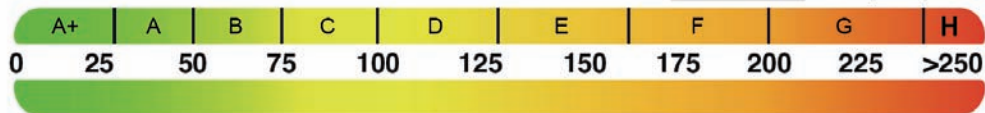
Einfamilienhaus



Treibhausgasemissionen 63,2 kg CO₂-Äquivalent/(m²·a)

Endenergiebedarf dieses Gebäudes

255,9 kWh/(m²·a)



285,4 kWh/(m²·a)

Primärenergiebedarf dieses Gebäudes

Einen weiten Blick vom Eingangsbereich bis direkt unters Dach, keine Beeinträchtigungen zwischen den Etagen und viel Licht – so empfängt Sie das Entree dieses besonderen Einfamilienhauses.

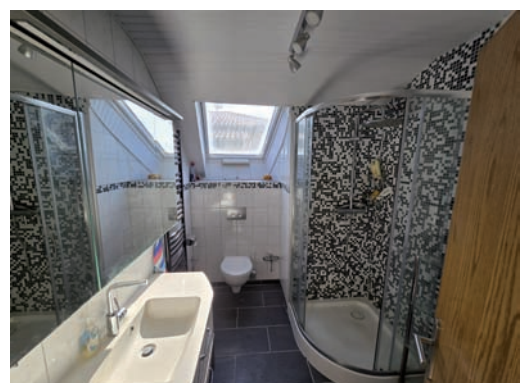
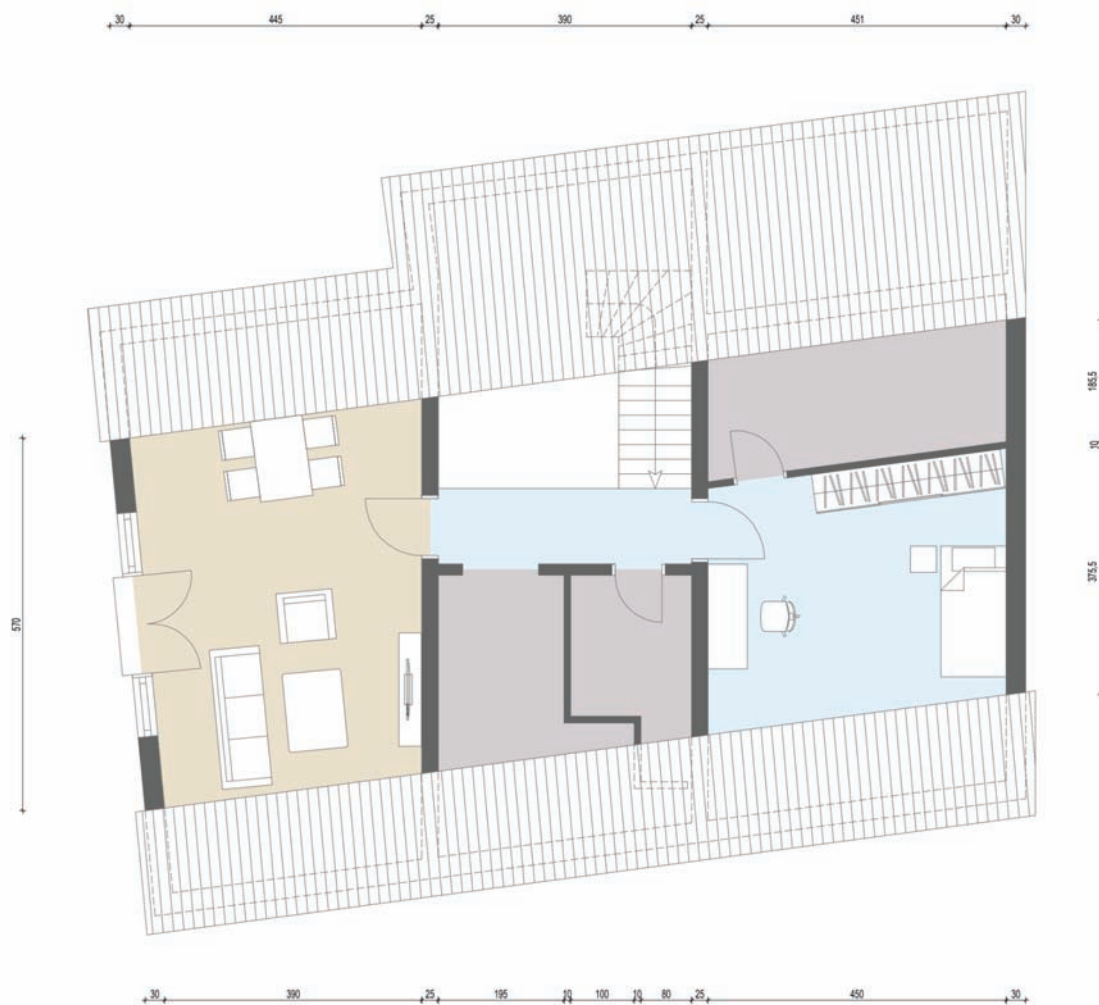
Im **Hochparterre** erwartet Sie das Wohnzimmer - ein heller und einladender Raum, ideal für entspannte Abende mit der Familie. Ein geräumiges Schlafzimmer mit ausreichend Platz für Schränke und Möbel, eine große Küche, die zum Kochen und Verweilen einlädt. Von der Küche aus gelangt man auf eine Dachterrasse, auf der man seine Tasse Kaffee an der frischen Luft genießen oder einfach nur entspannen kann.

Ebenfalls auf dieser Etage befinden sich ein Duschbad und ein Wannenbadezimmer, beide mit Tageslicht sowie ein lichtdurchfluteter Wintergarten, der sich perfekt als zusätzlicher Wohnraum oder Rückzugsort eignet.

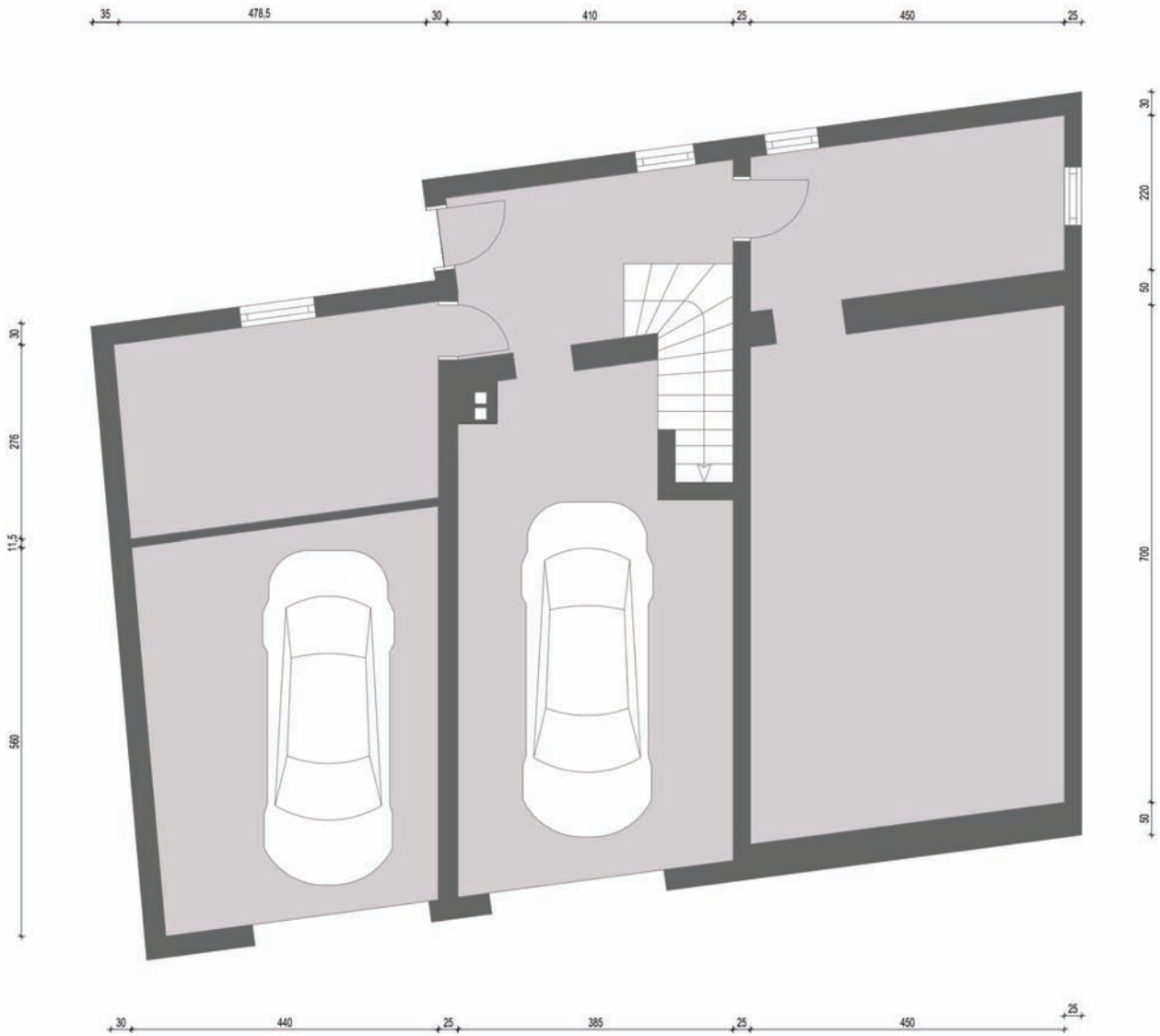


Im **Dachgeschoss** erwartet Sie ein zweites großzügiges und lichtdurchflutetes Wohnzimmer/Studio mit bodentiefen Fensterelementen sowie eine weitere Küche - ideal für die Selbstversorgung oder als zusätzliche Kochgelegenheit.

Ein schönes Schlafzimmer sowie weiteres Tageslichtbad und ein praktischer Abstellraum runden das obere Stockwerk ab



Ein gepflegter Garten, der sich ideal für Gartenliebhaber oder als Spielbereich für Kinder eignet, gehört ebenso zu diesem Grundstück, wie auch zwei Garagen und ein zusätzlicher Pkw-Stellplatz, der ausreichend Platz für Fahrzeuge bietet. Viel Stauraum und Nutzfläche steht im Keller des Hauses zur Verfügung.



Lage:



Seckbach, ein Stadtteil von Frankfurt am Main, liegt fünf Kilometer nordöstlich der Innenstadt. Mit dem Namen Seckbach verbindet man zu Recht grüne Naherholung und dörfliches Flair. Denn durch den Stadtteil verläuft der Frankfurter Grüngürtel mit dem 1910 angelegten Huthpark, dem Beginn des Quellenwanderwegs und dem Lohrpark. Dieser herrliche Höhenzug beherbergt nicht nur alten Baumbestand und Weinhänge, sondern auch Frankfurts 185 Meter hohen Hausberg, von dem man einen beeindruckenden Blick auf die Frankfurter Skyline genießen kann.

Seckbach bietet eine faszinierende Mischung aus historischem Charme mit seinen idyllischen Fachwerkhäusern im Tal und den gehobenen Wohnanlagen auf den sonnenverwöhnten Hängen im Norden und Westen des Atzelbergs. Der historische Seckbacher Ortskern ist besonders für seine traditionellen Apfelweinlokale und dem am besten erhaltenen fränkische Fachwerk-Ensemble in Frankfurt bekannt.

Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet. Die U-Bahn Haltestelle (Seckbacher Landstraße) ist ca. 1 km entfernt und verbindet Stadtteil mit dem Zentrum Frankfurts. In knapp 15 Minuten erreichen Sie sowohl mit dem Bus und der U-Bahnlinie U4 – als auch alternativ mit dem Fahrrad, die Frankfurter Hauptwache.

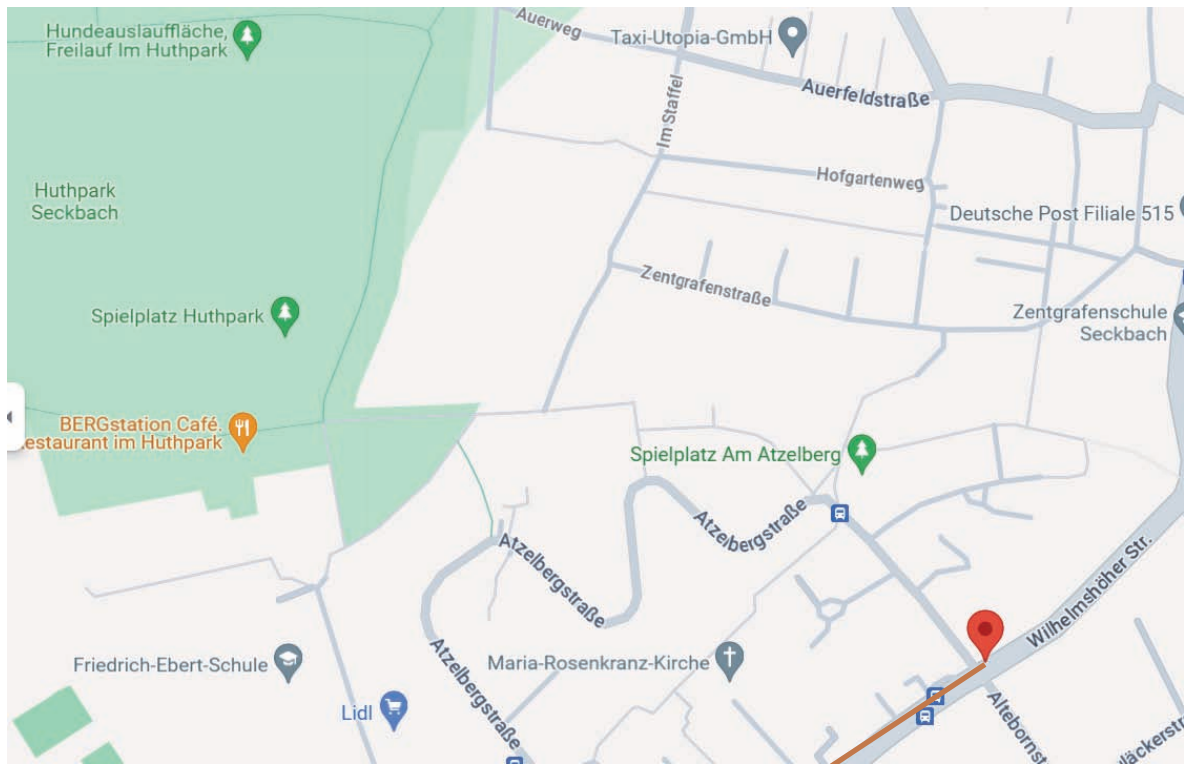
Zusätzlich verkehrt direkt vor der Haustür der Stadtbus M43, der Seckbach mit den Umliegenden Orten Bornheim und Bergen-Enkheim verbindet. Der nahegelegene Autobahnanschluss A661 bietet eine schnelle Anbindung ans Frankfurter Kreuz.

Nur wenige Gehminuten entfernt, befinden sich an der Wilhelmshöher Straße, eine Reihe von Supermärkten und Läden mit Waren für den täglichen Bedarf.

Neben einer Vielzahl von Kindergärten, Schulen und Kitas, die sich in unmittelbarer Nähe befinden, verfügt Seckbach über ein vielseitiges Sport- und Freizeitangebot. Sportvereine, der Kultur- und Geschichtsverein, Kleingärtner sowie Naturschutzgruppen und viele weitere Einrichtungen belegen ein reges und abwechslungsreiches Leben in diesem Stadtteil.

Besuchen Sie die faszinierenden Automodelle in der Klassikstadt Frankfurt. Die Institution verkauft und zeigt Oldtimer. Auch für Abendunterhaltung ist gesorgt: Genießen Sie ein paar Drinks im Kulturzentrum Batschkapp, das eine alternative Atmosphäre und Live-Rock-Acts bietet.





Quelle: googleearth

Atzelbergstraße 149-151
Seckbach



Anette Götz
Immobilien & Verwaltung



Nieder-Ramstädter-Strasse 36
64372 Ober-Ramstadt
Tel.: +49(0) 61 54 - 510 95 44
E-Mail: info@makler-buero-goetz.de
URL: www.makler-buero-goetz.de

Die Courtage ist eine Maklerprovision, die der Makler nach erfolgreicher Vermittlung einer Immobilie von dem Käufer erhält. Die Courtage in Höhe von 5,95 % inklusive Mehrwertsteuer ist erst dann fällig, wenn ein Kaufvertrag durch die aktive Mithilfe des Immobilienmaklers zustande gekommen ist und notariell beurkundet wurde. Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die mir von meiner Auftraggeberin übermittelt wurden. Ich übernehme keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben. Es gelten die ABGs vom 01. Oktober 2013