

60316 Frankfurt am Main

Ruhige schöne ETW Nähe Bethmannpark mit Balkon und TGP im Stadtkern mit sehr guter Infrastruktur



Kaufpreis

294.000 €

Wohnfläche

63,5 m²

Zimmer

3

Ihr Ansprechpartner

giv GmbH

089-33995-0

info@giv-gmbh.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	63,5 m ²
Zimmer	3
Badezimmer	1
Schlafzimmer	1
Stellplätze	1
Wohneinheiten	18

Preise & Kosten

Hausgeld	172 €
Kaufpreis	294.000 €
Provision mit mit MwSt.	true

Ausstattung

Bodenbelag	Laminat
Küche	Einbauküche
Bauweise	Massivbauweise
Fahrstuhl	Personen-Fahrstuhl
Befeuerung	Gas
Heizungsart	Zentralheizung
unterkellert	JA
Ausrichtung Balkon / Terrasse	West en

Zustand

Baujahr	1981
Zustand	gepflegt
Verkaufstatus	offen

Energieausweis

Art	Bedarf
Wertklasse	D
Gebäudeart	Wohngebäude
gültig bis	2028-08-07
Endenergiebedarf	118.00
Primär-Energieträger	GA S

Objekt-Titel

Ruhige schöne ETW Nähe Bethmannpark mit Balkon und TGP im Stadtkern mit sehr guter Infrastruktur

Ausstattungs-Beschreibung

** Schöne Wohnung in ruhiger Lage

** Tiefgaragenplatz

** Großer Balkon

Online-ID:
FTEKVQBW

Objekt-Nr.:
HpR-FFM-BC029-
KIFi



immostar.de
...suchen, finden, einziehen.

**** Kernstadt Frankfurt in hervorragender Lage am Park**

**** Ausgezeichnete Infrastruktur**

**** Neuer Aufzug 2026**

sonstige Angaben

WAS BEDEUTET NIESSBRAUCH?

Für die jetzigen Eigentümer wird ein lebenslanges Nießbrauchrecht in Abteilung II an erster Rangstelle im Grundbuch eingetragen. Die bisherigen Eigentümer bleiben wirtschaftliche Eigentümer für den Zeitraum des Nießbrauchs und tragen weiterhin alle laufenden Kosten, die mit der Immobilie verbunden sind. Der Erwerber wird im Grundbuch in Abteilung I als juristischer Eigentümer eingetragen. Eine Objektfinanzierung durch eine Bank ist in der Regel nicht möglich. Die Immobilie kann erst nach Löschung des Nießbrauchs selbst genutzt werden.

SIE HABEN INTERESSE?

Gerne steht Ihnen Ihr persönlicher Ansprechpartner für Fragen und einen Besichtigungstermin zur Verfügung. Alle Kontaktdaten finden Sie auf der letzten Seite.

DISCLAIMER

Dieses Exposé ist eine Vorinformation, da als Rechtsgrundlage allein der notarielle Kaufvertrag maßgebend ist. Alle genannten Angaben zum Objekt beruhen auf Angaben des Eigentümers. Somit kann die giv GmbH für Richtigkeit und Vollständigkeit keine Haftung übernehmen. Die Grundrisszeichnungen in diesem Exposé sind nicht maßstabsgetreu und dienen lediglich der Vorabinformation.

Lage-Beschreibung

Das Nordend ist der zweitgrößte Stadtteil von Frankfurt am Main und liegt in unmittelbarer Nähe zur Frankfurter Innenstadt. Das Frankfurter Nordend bildet den Ortsbezirk Innenstadt III und grenzt im Süden an die Innenstadt und im Osten an Bornheim. Durch die unmittelbare Nähe zu den Stadtteilen Innenstadt I und II sowie die hervorragende Anbindung an die Frankfurter Ringstraße, den Anlagenring und den Alleenring, entsteht eine äußerst vorteilhafte Infrastruktur. Der Bethmannpark ist eine 3,1 Hektar große Grünanlage in Frankfurt am Main. Der Park liegt in einem Dreieck zwischen Friedberger Landstraße, Berger Straße und Mauerweg im östlichen Teil des Stadtteils Nordend, außerhalb der Wallanlagen.

Infrastruktur und Verkehr

Das Nordend zählt zu den am besten angeschlossenen Stadtteilen Frankfurts. In Ost-West-Richtung werden sowohl das Nordend-West als auch das Nordend-Ost vom Alleenring erschlossen. In Nord-Süd-Richtung verlaufen gleich drei wichtige Ausfallstraßen: Die westlichste ist die Eschersheimer Landstraße in Richtung Oberursel (Taunus) und Bad Homburg vor der Höhe. Dann folgen die Eckenheimer Landstraße am Hauptfriedhof und die Friedberger Landstraße, die Teil der Bundesstraße 3 ist.

Das Nordend hat aber auch die größte U-Bahn-Dichte in Frankfurt. Gleich drei Linienäste (U1/U2/U3/U8, U4, U5) durchlaufen die Stadtteile und halten dort an insgesamt zehn Stationen (Nordend-West: 8, Nordend-Ost: 2). Hinzu kommt eine von den Linien 12 und 18 befahrene Trasse der Straßenbahn. Sie liegt auf der Friedberger Landstraße; die U-Bahn-Linien verlaufen unterhalb bzw. auf der Eschersheimer Landstraße, der Eckenheimer Landstraße und der Berger Straße. Hinzu kommen die Haltestellen der Buslinien 30 und N18.

Objektbeschreibung

Diese schöne attraktive Wohnung mit ca. 63,5 m² Wohnfläche befindet sich im 2. Obergeschoss eines im Jahr 1981 erbauten, fünfstöckigen Mehrfamilienhauses mit insgesamt 18 Wohneinheiten in Frankfurt/Nordend Nähe Bethmannpark, der auch den Chinesischen Garten beheimatet. Eine sehr ruhige gute Wohngegend in der Kernstadt Frankfurt mit hervorragender Infrastruktur.

Die Wohnung besticht durch ihren ansprechenden Schnitt, ein 24,6 qm großes Wohnzimmer, ein Schlafzimmer 17,2 qm groß, eine Küche 6,7 qm, ein Tageslichtbad 5,5 qm sowie eine Diele 6,3 qm.

Die großzügige Loggia 3,5 qm lädt zum Entspannen im Freien ein.

Zur Wohnung gehören ein PKW Doppel-Parker in der Tiefgarage und ein Kellerraum.

Für Fahrräder und Wäsche stehen ein separater Fahrradabstellraum sowie ein gemeinschaftlicher Wasch- Trockenraum zur Verfügung. Der Fitnessraum kann von den Hausbewohnern genutzt werden.

Diese Immobilie wird als Kapitalanlage verkauft, mit einem für den Eigentümer eingetragenen lebenslangen unbefristeten Nießbrauchrecht, d.h. 14 Jahre für die Ehepartnerin. Dadurch erwerben Sie die Immobilie zu einem deutlich reduzierten Kaufpreis. Die jetzigen Eigentümer bewohnen die Immobilie weiterhin. Der Eigentümer ist 78 Jahre alt und seine Ehefrau 72 Jahre alt.

Der Kaufpreis der Wohnung beläuft sich auf 294.000,00,- €.

Wir weisen darauf hin, dass es sich hierbei um eine reine Kapitalanlage handelt, d.h. eine Selbstnutzung ist erst zu einem späteren Zeitpunkt möglich.

Impressionen



Kauf auf Nießbrauchbasis

- ✓ Erwerb zum deutlich reduzierten Kaufpreis aufgrund des Nießbrauchs
- ✓ Erhebliche steuerliche Vorteile
- ✓ Keine Unterhaltskosten, kein Verwaltungsaufwand
- ✓ Jederzeit Verkauf möglich

Kein Selbstbezug für die Dauer des Nießbrauchs



