Kapitalanlage Frankfurt-Eschersheim | 12 Mikro-Apts. + Gewerbe | Mietgarantie | Fertigstellung 2026



60433 Frankfurt am Main / Eschersheim, Deutschland

Daten im Überblick

ImmoNr	26KH031	**Balkon**	Ja
Objektart	Haus	**Terrasse**	Ja
Objekttyp	Mehrfamilienhaus	**Baujahr**	2025
Wohnfläche	ca. 457,94 m^2	**Zustand**	Neuwertig
Anzahl Zimmer	13	**Energieausweis**	Bedarfsausweis
Anzahl Schlafzimmer	13	**Endenergiebedarf**	21,50 kWh/(m^2*a)
Anzahl Badezimmer	13	**Energieausweis gültig bis**	28.07.2028
Grundstücksgröße	ca. 1.457 m^2	**Baujahr lt. Energieausweis**	2024
Anzahl Wohneinheiten	12	**wesentlicher Energieträger**	Luft/Wasser Wärmepumpe
Befeuerung	Luft/Wasser Wärmepumpe	**Jahr der letzten Modernisierung**	2026
Heizungsart	Fußbodenheizung	**Kaufpreis**	3.890.000,00 €
Etagenzahl	4	**Außen-Provision**	2,975

Beschreibung

Zum Verkauf steht ein modernes und hochwertig ausgestattetes Wohn- und Geschäftshaus in Frankfurt-Eschersheim, in attraktiver Lage nahe der Nidda und den weitläufigen Niddawiesen.

Das Gebäude wird im Gesamten veräußert und umfasst 12 Wohneinheiten sowie eine separate Gewerbeeinheit.
Die Wohnungen verfügen über kompakte und marktgerechte Größen von ca. 26 m^2 bis ca. 39 m^2. Das Angebot umfasst sowohl 1-Zimmer- als auch 2-Zimmer-Wohnungen und spricht damit insbesondere Singles, Berufspendler, Studierende sowie junge Berufstätige an. Die Wohneinheiten verteilen sich auf das Erdgeschoss, das 1. und 2. Obergeschoss sowie eine Einheit im EG/UG.

Ergänzt wird der Wohnungsmix durch eine ca. 72 m^2 große Gewerbeeinheit im EG/UG mit separatem Zugang. Durch die eigenständige Erschließung lässt sich die Gewerbefläche unabhängig vom Wohnbereich nutzen und vermieten.

Für die Wohneinheiten wird eine Erstvermietungsgarantie auf Basis einer Nettokaltmiete von 32,00 €/m^2 vereinbart. Dies bietet dem Erwerber bereits für die Erstvermietungsphase eine hohe Planungssicherheit und schafft eine attraktive Grundlage für die wirtschaftliche Kalkulation des Investments.

Die Kombination aus überwiegend kleinen Wohnungsgrößen, einem ausgewogenen Mix aus 1- und 2-Zimmer-Einheiten sowie der zusätzlichen Gewerbefläche ermöglicht eine breite Diversifikation der Mieterstruktur und eine effiziente Bewirtschaftung des Gesamtobjekts.

Die moderne Architektur verbindet klare Formen mit hochwertigen und zeitlosen Materialien. Großzügige Fensterflächen sorgen für helle Wohnräume, während Balkone und Terrassen bei verschiedenen Einheiten zusätzliche private Außenbereiche schaffen.

Das Gebäude ist Teil eines modernen, aus drei individuellen Häusern bestehenden Wohnensembles auf einem parkartig gestalteten Grundstück. Die Verbindung aus urbanem Wohnen, unmittelbarer Nähe zu großzügigen Grün- und Erholungsflächen sowie einer sehr guten Anbindung an die Frankfurter Innenstadt bietet attraktive Voraussetzungen für ein langfristig orientiertes Wohninvestment.

Haus A bildet innerhalb der Gesamt-WEG eine eigene wirtschaftliche Untergemeinschaft mit separater Kosten- und Rücklagenzuordnung sowie weitgehend eigenständiger Verwaltung.

Lage

Die Nidda Höfe befinden sich in Frankfurt-Eschersheim, in einer außergewöhnlichen Lage zwischen urbanem Stadtleben und weitläufigen Grün- und Erholungsflächen.

Das Grundstück liegt unmittelbar an der Nidda und den Niddawiesen. Das kilometerlange Naherholungsgebiet bietet ideale Voraussetzungen zum Spazieren, Joggen und Radfahren und schafft einen hohen Freizeit- und Erholungswert direkt vor der Haustür.

Gleichzeitig verfügt Eschersheim über eine sehr gute Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Gastronomie, Sportangebote und weitere Einrichtungen befinden sich im näheren Umfeld.

Die Frankfurter Innenstadt ist sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln und dem Fahrrad schnell erreichbar. Über die nahegelegenen U-Bahn-Stationen bestehen mit den Linien U1, U2, U3 und U8 direkte Verbindungen in Richtung Innenstadt. Die Fahrzeit zur Frankfurter Innenstadt bzw. in den Bereich Alte Oper/Hauptwache wird mit rund 10 Minuten angegeben.
Auch der Taunus und Bad Vilbel sind schnell erreichbar. Damit verbindet der Standort eine ruhige, grüne Wohnlage am Wasser mit den Vorzügen und der Infrastruktur einer internationalen Metropole.

Gerade diese Kombination aus Natur, hoher Wohnqualität und schneller Erreichbarkeit der Frankfurter Innenstadt macht die Lage sowohl für Bewohner als auch aus langfristiger Investmentperspektive besonders attraktiv.

Ausstattung Beschreibung

Haus A wurde als modernes Wohngebäude mit einer hochwertigen und zeitlosen Ausstattung konzipiert. Helle Räume, ausgewählte Materialien und eine klare Architektur bestimmen den Charakter des Gebäudes.

Ausstattung und Eckdaten im Überblick:
- 12 separate 1-Zimmer-Wohneinheiten

- insgesamt ca. 386,76 m² Wohnfläche
- 1 separate 1-Zimmer-Gewerbeeinheit mit separaten Zugang
- ca. 72,07 m² Fläche
- Wohnungsgrößen von ca. 26 m² bis ca. 39 m²
- 13 Badezimmer
- private Balkone bzw. Terrassen
- lichtdurchflutete Wohnbereiche
- ca. 2,70 m lichte Raumhöhe
- Fußbodenheizung
- Echtholzparkett
- hochwertige und zeitlose Materialien
- stilvoll gestaltete Außen- und Hofanlagen
- Naturstein-Teilfassaden
- Podeste und Foyers mit Naturstein
- Fahrrad- und Kinderwagenräume innerhalb des Ensembles
- Waschraum für Haus A
- energieeffiziente Gebäudetechnik
- Energieeffizienzklasse A+

Sonstige Angaben

Für Besichtigungen stehen wir Ihnen jederzeit gerne unter vorheriger Terminvereinbarung zur Verfügung.

Unser Angebot erfolgt freibleibend. Alle Angaben basieren auf erteilten Informationen der Eigentümer. Wir haften nicht für die Richtigkeit und Vollständigkeit der von uns weitergegebenen Informationen und Unterlagen. Dieses Exposé stellt kein Vertragsangebot dar. Es dient lediglich dazu, allgemeine Informationen zum Objekt zur Verfügung zu stellen. Das Exposé ist nicht Bestandteil eines Kaufvertrages. Weder der Verkäufer noch Anjia Immobilien und Beratung oder deren Mitarbeiter sind im Rahmen des Exposés berechtigt, wie auch immer geartete Zusicherungen, Garantien, Auskünfte, Beschaffenheitsangaben oder öffentliche Äußerungen hinsichtlich des Objektes zu geben. Diese können nur Gegenstand eines noch zu verhandelnden Kaufvertrages sein.

Im Exposé erwähntes bzw. abgebildetes Inventar ist nur im Kaufpreis enthalten, sofern dies im Kaufvertrag auch schriftlich vereinbart wird.

Hinweis: Bei den dargestellten Bildern handelt es sich teilweise um KI-generierte Visualisierungen, die der beispielhaften Darstellung der Immobilie dienen.

Geldwäsche

Als Immobilienmaklerunternehmen ist die Anjia Immobilien GmbH & Co. KG nach §§ 1, 2 Abs.1 Nr.10, 4 Abs.3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, vor Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten – beispielsweise mittels einer Kopie. Das Geldwäschegesetz (GwG) sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss.

Ihr Ansprechpartner

Herr Niklas Kaufmann
Anjia Immobilien GmbH & Co. KG
Europa Allee 165
60486 Frankfurt

Tel.: +496975089888
Mobil: 0151 10822766

E-Mail: vertrieb@anjia-immobilien.de
Web: www.anjia.de

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.