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



60433 Frankfurt am Main / Eschersheim, Germany

Data overview

PropNo	26KH031	**Balcony**	Yes
Type of property	House	**Terrace**	Yes
Kind of property	Residential building	**Year of construction**	2025
Living area	approx. 457,94 m^2	**Condition**	As good as new
Number of rooms	13	**Energy certificate**	Requirement-oriented certificate
Number of bedrooms	13	**Final energy demand**	21,50 kWh/(m^2*a)
Number of bathrooms	13	**Energy certificate valid until**	28.07.2028
Plot size	approx. 1.457 m^2	**Year of construction according to energy certificate**	2024
Number of residential units	12	**Main energy source**	Wind / Water heat pump
Combustion	Wind / Water heat pump	**Year of last modernization**	2026
Heating type	Underfloor heating	**Purchase price**	3.890.000,00 €
Number of floors	4	**External commission**	2,975

Description

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.

Location

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.

Furnishing description

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+

Other data

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.

Your contact person

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

Phone: +496975089888
Mobile: 0151 10822766

Email: vertrieb@anjia-immobilien.de
Web: www.anjia.de

We cannot take any guarantee for the property details as they are not provided by us. This brochure is strictly for your personal use. Passing it on to a third party is expressly subject to our agreement and does not affect our right to commission on the closure of any contract. All discussions and correspondence must be carried out via our offices. In cases of violation of this we reserve the right to claim damages to the value of our right to commission.A pre-sale is not excluded.