



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Objektnummer 6909#0hill

Frankfurt am Main - Vermietete 3-Zimmer-Altbauwohnung im Nordend – Kapitalanlage mit Bestandsmieter

Eckdaten

Kaufpreis	420.000,00 €
Hausgeld	179,00 €
Provision	3,57% inkl. MwSt.
Courtagehinweis	Ja inkl. MwSt.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

[Media-Store.net](https://www.media-store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Wohnfläche	74,5 m²
Anzahl Zimmer	3,0
Anzahl Balkone	0,0
Baujahr	1913
Zustand	Gepflegt
Letzte Modernisierung	2025
Heizungsart	Etage
Befuerung	Gas
Gartennutzung	
Unterkellert	Keller

Energieausweis

Energieträger	Gas
Gebäudeart	Wohngebäude

Objektbeschreibung

Lage

Die Wohnung liegt in der Rohrbachstraße im Frankfurter Nordend, einem gewachsenen Stadtteil mit dichter Altbaustruktur und lebendigem Umfeld. Cafés, Restaurants, Bäckereien und inhabergeführte Geschäfte prägen die Nachbarschaft.

Die Berger Straße mit ihrem vielfältigen gastronomischen und kulturellen Angebot ist schnell erreichbar. Zum Erholen liegen der Günthersburgpark und weitere Grünflächen in der Nähe.

Mehrere U-Bahn-, Straßenbahn- und Buslinien verbinden das Nordend mit der Innenstadt, dem Bankenviertel und der Europäischen Zentralbank. Hauptbahnhof und Flughafen sind gut angebunden. Auch mit dem Fahrrad sind die zentralen Bereiche der Stadt rasch zu erreichen.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

[Media-Store.net](https://www.media-store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Objektbeschreibung

Diese 3-Zimmer-Altbauwohnung liegt im 3. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 1913 im Frankfurter Nordend. Sie ist seit 1995 an eine Bestandsmieterin vermietet und eignet sich als Kapitalanlage für Käufer mit langfristigem Horizont.

Auf ca. 74,45 m² Wohnfläche verteilen sich drei Zimmer, eine separate Küche, ein Tageslichtbad mit Badewanne sowie ein vom Bad getrenntes WC. Dielenböden, hohe Decken und große Fenster prägen den klassischen Altbaucharakter der Wohnung.

Die monatliche Nettokaltmiete beträgt nach einer Mieterhöhung zum Oktober 2026 nun 770,00 €, das entspricht ca. 10,34 €/m² bzw. 9.240 € pro Jahr. Das Mietverhältnis geht mit dem Kauf auf den Erwerber über.

In den vergangenen Jahren wurden in der Wohnung unter anderem neue Wasserzähler eingebaut, die Fenster gewartet und teilweise ausgetauscht sowie Arbeiten an Küchenfenster, Bad, Türen, Dielenböden, Wänden und Elektrik durchgeführt.

Zur ruhigen Hofseite liegt ein gepflegter Gemeinschaftsgarten mit altem Baumbestand und Sitzgelegenheiten. Zur Wohnung gehört außerdem ein eigenes Kellerabteil.

Die Eigentümergemeinschaft umfasst zehn Einheiten und wird von einer externen Hausverwaltung betreut. Es besteht eine Erhaltungsrücklage. Das monatliche Hausgeld beträgt gemäß Wirtschaftsplan 2026 179 €, davon sind 1.388,23 € pro Jahr auf die Mieterin umlagefähig.

Die bezugsfreie 3-Zimmer-Wohnung auf derselben Etage wird ebenfalls separat zum Kauf angeboten.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

[Media-Store.net](https://www.media-store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

Ausstattung

3 Zimmer, ca. 74,45 m² Wohnfläche, 3. Obergeschoss rechts:

Dielenböden, hohe Altbaudecken, große Fenster

Separate Küche

Tageslichtbad mit Badewanne

WC separat vom Badezimmer

Gas-Etagenheizung

Eigenes Kellerabteil

Mitnutzung des Gemeinschaftsgartens zur Hofseite

Kein Personenaufzug

Instandhaltung im Überblick:

2024: neue Wasserzähler

2025: Wartung der Fenster inkl. Kleinreparaturen

2026: Küchenfenster mit 3-fach-Verglasung; Badsanierung mit Wanne und Duschaufsatz; Arbeiten an Türen, Dielenböden, Wänden und Elektrik

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

[Media-Store.net](https://www.media-store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

Sonstiges

Energieausweis: Verbrauchsausweis, Endenergieverbrauch 104,1 kWh/(m²·a), Energieeffizienzklasse D, wesentlicher Energieträger Erdgas, Baujahr laut Ausweis 1913, gültig bis 09.05.2030.

Miteigentumsanteil: 96/1.000

Hausgeld: 179 €/Monat gemäß Wirtschaftsplan 2026

Nettokaltmiete: 770,00 €/Monat (9.240 €/Jahr) seit Oktober 2026, Mietverhältnis seit 1995

Käuferprovision: 3,57 % inkl. gesetzlicher MwSt., berechnet auf den beurkundeten Kaufpreis, zahlbar im Erfolgsfall an Wenzel Immobilien & Hausverwaltung.

Da die Wohnung bewohnt ist, finden Besichtigungen nach vorheriger Terminabstimmung mit der Mieterin statt. Weitere Unterlagen wie Grundriss, Teilungserklärung, Wirtschaftsplan, Protokolle, Energieausweis und Mietvertrag stellen wir ernsthaften Interessenten auf Anfrage gerne zur Verfügung.

Die Abbildungen zeigen die Wohnung im bewohnten Zustand. Einrichtung und Möblierung sind nicht Bestandteil des Angebots.

Alle Angaben beruhen auf Informationen des Eigentümers bzw. der Hausverwaltung. Irrtum und Zwischenverkauf bleiben vorbehalten.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

[Media-Store.net](https://www.media-store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

[Media-Store.net](https://www.media-store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)