

VERKAUFSEXPOSÉ

ALPHIRO

# Sodener Straße 5–7

Hausnummern 5/5a und 7/7a

60326 Frankfurt am Main

## 5.200.000 €

WOHNENSEMBLE MIT BAUGENEHMIGUNG

Philipp Anton Herle · www.alphiro.de · Festnetz 069 20836091 · Mobil 0177 829 34 18

# Vier Häuser in einer Liegenschaft.



Blick von oben auf Rückseiten und Hof zwischen den Häusern.

## Straßenseite und Hof

Die Vorderhäuser prägen die Straßenansicht der Sodener Straße, die Hinterhäuser liegen zum Hof.

# Wohnensemble aus vier Häusern im Gallus

Zwei Vorder- und zwei Hinterhäuser mit 27 Wohnungen und einer Baugenehmigung für vier weitere Wohnungen.

| KAUFPREIS | PREIS JE M² | JAHRESMIETE | FAKTOR |
|---|---|---|---|
| **5.200.000 €** | **ca. 3.481 €** | **302.244 €** | **17,2-fach** |
| provisionsfrei | bei ca. 1.494 m² Wohnfläche | netto kalt bei Vollvermietung | 5,81 % Bruttorendite |

## Objektbeschreibung

Die Liegenschaft besteht aus den Häusern 5 und 7 an der Sodener Straße und den Hinterhäusern 5a und 7a im Hof. Auf ca. 1.100 m² Grundstück liegen 27 Wohnungen mit zusammen ca. 1.494 m² Wohnfläche sowie 4 Stellplätze. Die vier Häuser werden zusammen verkauft.

Für die Baulücke zwischen den Häusern 5 und 7 liegt eine Baugenehmigung vom 14.03.2025 für ein Mehrfamilienhaus mit vier Wohnungen (ca. 283 m² Wohnfläche) und drei Stellplätzen vor. Die Genehmigung wird mitverkauft; Mieten und Kennzahlen beziehen sich nur auf den Bestand.

## Das Wichtigste in Kürze

- 27 Wohnungen in vier Häusern, dazu 4 Stellplätze
- ca. 1.494 m² Wohnfläche auf ca. 1.100 m² Grundstück
- Baugenehmigung für 4 weitere Wohnungen und 3 Stellplätze
- Kompakte Grundrisse, gefragt bei Berufstätigen
- Lage im Gallus zwischen Mainzer Landstraße und Europaviertel
- Verkauf direkt vom Eigentümer, provisionsfrei



# Das Objekt im Detail

| | |
|---|---|
| Adresse | Sodener Straße 5/5a und 7/7a, 60326 Frankfurt am Main |
| Lage | Frankfurt-Gallus |
| Objektart | Wohnensemble aus zwei Vorder- und zwei Hinterhäusern |
| Baujahr | Haus 5/5a: 1919 |
| Wohnungen | 27 (Haus 5/5a: 12, Haus 7/7a: 15) |
| Wohnfläche | ca. 1.494 m² (Haus 5/5a ca. 723 m², Haus 7/7a ca. 771 m²) |
| Grundstück | ca. 1.100 m² (Flur 225, Flurstück 14/3) |
| Stellplätze | 4 |
| Heizung Haus 5/5a | Erdgas, Wärmeerzeuger Baujahr 2009 |
| Baugenehmigung | vom 14.03.2025 für 4 Wohnungen (ca. 283 m²) und 3 Stellplätze |
| Jahresmiete bei Vollvermietung | 302.244 € netto kalt (25.187 € pro Monat) |
| Kaufpreis | 5.200.000 €, provisionsfrei |
| Übergabe | nach Vereinbarung |



# Mieteinnahmen bei Vollvermietung

Nettokaltmiete der 27 Wohnungen und 4 Stellplätze, aufgeteilt nach Häusern.

**MIETE PRO MONAT**
**25.187,00 €**
netto kalt

**MIETE PRO JAHR**
**302.244,00 €**
netto kalt

**FAKTOR**
**17,2-fach**
5,81 % Bruttorendite

## Aufteilung nach Häusern

| HAUS | WOHNUNGEN | WOHNFLÄCHE | MIETE PRO MONAT | MIETE PRO JAHR |
|---|---|---|---|---|
| Haus 5/5a | 12 | ca. 723 m² | 12.320,50 € | 147.846,00 € |
| Haus 7/7a | 15 | ca. 771 m² | 12.866,50 € | 154.398,00 € |
| **Summe** | **27** | **ca. 1.494 m²** | **25.187,00 €** | **302.244,00 €** |

Mieten einschließlich der 4 Stellplätze. Die Aufstellung je Wohnung finden Sie in der Mietaufstellung.

# Genehmigter Ergänzungsbau zwischen den Vorderhäusern

Für die Baulücke zwischen Haus 5 und Haus 7 liegt eine Baugenehmigung vor. Der Neubau wird mitverkauft und ist in den Mieten nicht enthalten.



VISUALISIERUNG · GEPLANTER NEUBAU

**GENEHMIGTE WOHNUNGEN**

**4**

Mehrfamilienhaus

**ZUSÄTZLICHE WOHNFLÄCHE**

**ca. 283 m²**

laut Planung

**STELLPLÄTZE**

**+3**

dazu 13 Fahrradabstellplätze

**BAUGENEHMIGUNG** Baugenehmigung der Stadt Frankfurt am Main vom 14.03.2025, Az. B-2024-1346-5.

# Baupotenzial in der Baulücke

Genehmigtes Mehrfamilienhaus mit vier Wohnungen zwischen den Vorderhäusern 5 und 7.

| NEUBAUWOHNUNGEN | WOHNFLÄCHE | BGF OBERIRDISCH | STELLPLÄTZE |
|---|---|---|---|
| **4** | **ca. 283 m²** | **ca. 452 m²** | **3** |
| genehmigt | zusätzlich zum Bestand | Bruttogrundfläche | dazu 13 Fahrradplätze |

## Rahmendaten der Baugenehmigung

| | |
|---|---|
| Genehmigung | Bauaufsicht Frankfurt am Main, Bescheid vom 14.03.2025, Az. B-2024-1346-5 |
| Vorhaben | Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit 4 Wohnungen und Herstellen von 3 Stellplätzen |
| Lage | Baulücke zwischen Haus 5 und Haus 7, Flur 225, Flurstück 14/3 |
| Geschosse | Kellergeschoss, Erdgeschoss, 1. bis 3. Obergeschoss und zwei Staffelgeschosse |
| Gebäudeklasse | 5 |
| Wohnfläche | ca. 283 m² auf 4 Wohnungen |
| Bruttogrundfläche | ca. 452 m² oberirdisch |
| Erker | Erker ab dem 1. Obergeschoss über die Fluchtlinie genehmigt (Befreiung) |
| Stellplätze | 3 Stellplätze auf dem Grundstück, 1 Stellplatz abgelöst (5.000 €, vor Baubeginn), 13 Fahrradabstellplätze |
| Mietansatz Neubau | ca. 22 € je m² netto kalt, rund 6.226 € im Monat bzw. 74.712 € im Jahr |
| Geltungsdauer | Baubeginn innerhalb von drei Jahren ab Erteilung, also bis 14.03.2028; Verlängerung auf Antrag möglich |

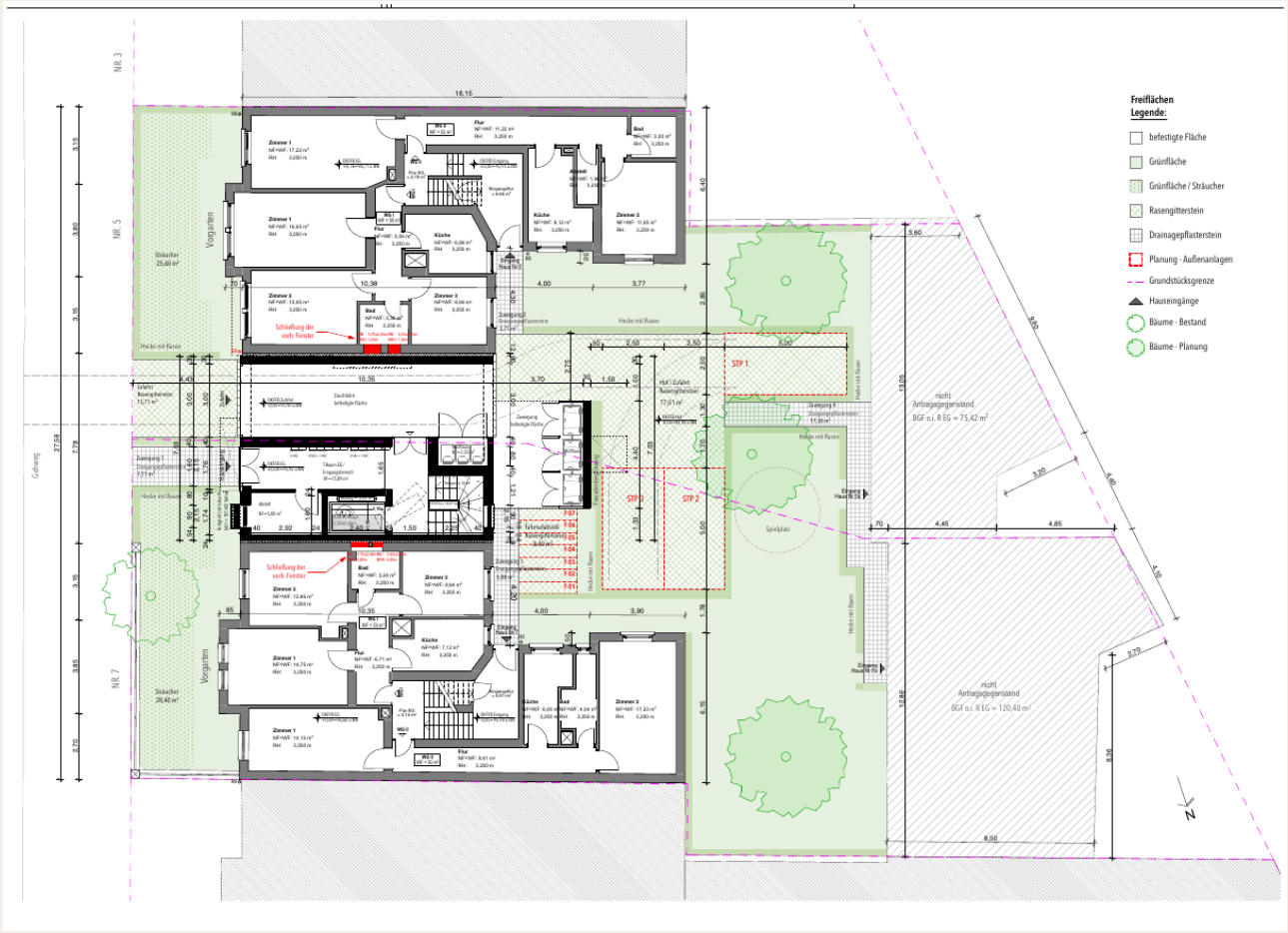
## Was sich realisieren lässt

- Neubau von vier Wohnungen auf dem eigenen Grundstück, ohne zusätzlichen Grundstückskauf
- Vermietung zu Neubaukonditionen oder Verkauf der Wohnungen als Eigentumswohnungen
- Schließung der Baulücke in der Straßenfront, das Ensemble wird dadurch insgesamt aufgewertet
- Genehmigte Bauvorlagen liegen vor: Grundrisse, Schnitte, Ansichten, Perspektiven, Wohnflächen- und BGF-Berechnung, Stellplatz- und Barrierefreiheitsnachweis

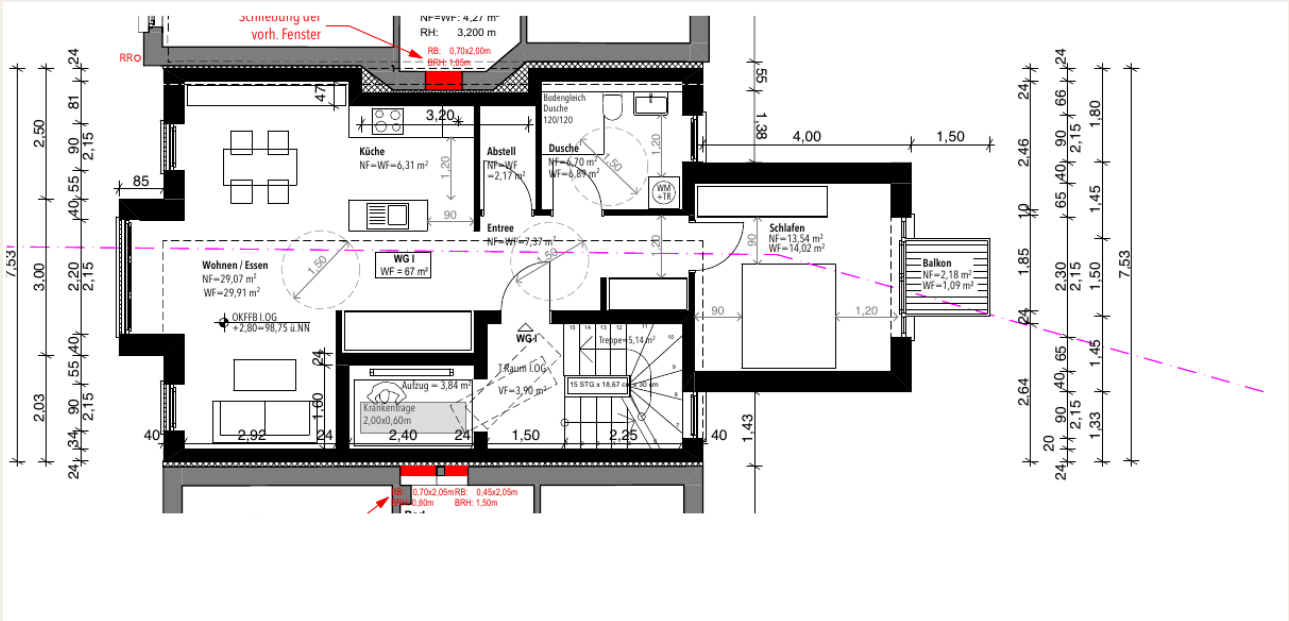
Der Mietansatz orientiert sich an aktuellen Erstbezugsmieten vergleichbarer Wohnungen im Gallus und Europaviertel. Der Neubau ist in den Mieten und Kennzahlen dieses Exposés nicht enthalten; diese beziehen sich nur auf den Bestand.

# Grundstück und Grundriss

Lageplan und Grundriss zum Ergänzungsbau, Planungsstand 2023.




Lageplan mit Freiflächen.




Grundriss 3. Obergeschoss.

# Frankfurt-Gallus

Die Sodener Straße liegt zwischen Mainzer Landstraße und Europaviertel. Das Umfeld verbindet gewachsene Wohnstraßen mit den neueren Wohn- und Geschäftsquartieren im Westen der Innenstadt.




Kartengrundlage © OpenStreetMap-Mitwirkende

- Nahversorgung und Gastronomie liegen im Quartier.
- Die Mainzer Landstraße erschließt das Gallus als Verkehrs- und Geschäftsachse.
- Das benachbarte Europaviertel liegt zwischen Messe, Hauptbahnhof und Rebstockgelände.
- Kleine und mittlere Wohnungen sprechen Berufstätige im innenstadtnahen Westen an.



Luftansicht des Ensembles.

# Luftbild und Liegenschaftskarte

Das Flurstück 14/3 (Flur 225, Gemarkung Frankfurt Bezirk 16) ist 1.100 m² groß. Darauf stehen die vier Häuser 5, 5a, 7 und 7a.

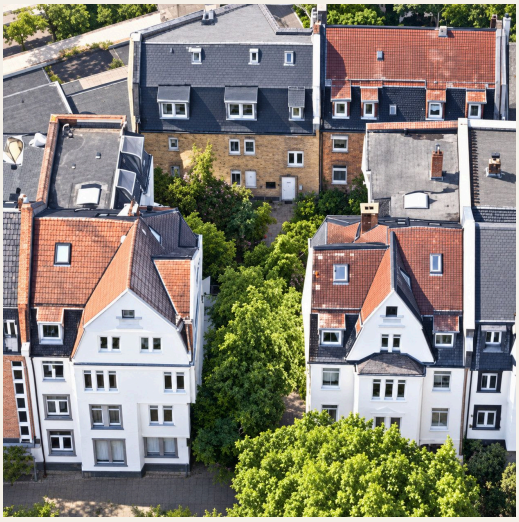


Luftbild mit Flurstück 14/3




Liegenschaftskarte mit Flurstück 14/3

# Ansichten der Liegenschaft







# Pflichtangaben und Gebäudedaten

Angaben nach § 87 GEG.

| ANGABE | HAUS 5/5A | HAUS 7/7A |
|---|---|---|
| Ausweisart | Energieverbrauchsausweis | |
| Endenergieverbrauch | 184,4 kWh/(m²·a) | |
| Effizienzklasse | F | |
| Energieträger | Erdgas | |
| Baujahr Gebäude / Wärmeerzeuger | 1919 / 2009 | |
| Ausgestellt / gültig bis | 21.07.2026 / 21.07.2036 | |

*Gebäudenutzfläche 868 m².*

ALPHIRO

# Einheiten und Mieten

Nettokaltmiete je Einheit bei Vollvermietung, alle vier Häuser und Stellplätze.

| NR. | EINHEIT | FLÄCHE | €/M² | MIETE PRO MONAT |
|---|---|---|---|---|
| **Haus 5 · Vorderhaus** | | | | |
| 5-001 | EG links | 60 m² | 17,83 | 1.070,00 € |
| 5-002 | EG rechts | 56 m² | 16,43 | 920,00 € |
| 5-003 | 1. OG links | 60 m² | 17,67 | 1.060,00 € |
| 5-004 | 1. OG rechts | 56 m² | 16,96 | 950,00 € |
| 5-005 | 2. OG rechts | 60 m² | 12,07 | 724,50 € |
| 5-006 | 2. OG links | 56 m² | 17,68 | 990,00 € |
| 5-007 | 3. OG / DG | 95 m² | 8,96 | 851,00 € |
| 5-008 | 3. OG rechts | 55 m² | 19,82 | 1.090,00 € |
| **Haus 5a · Hinterhaus** | | | | |
| 5-009 | KG/EG Mitte | 75 m² | 18,00 | 1.350,00 € |
| 5-010 | EG links | 50 m² | 20,60 | 1.030,00 € |
| 5-011 | 1. OG | 50 m² | 20,50 | 1.025,00 € |
| 5-012 | 2. OG links | 50 m² | 20,40 | 1.020,00 € |
| **Haus 7 · Vorderhaus** | | | | |
| 7-001 | EG rechts | 60 m² | 17,67 | 1.060,00 € |
| 7-002 | EG links | 56 m² | 17,68 | 990,00 € |
| 7-003 | 1. OG rechts | 60 m² | 12,94 | 776,25 € |
| 7-004 | 1. OG links | 56 m² | 16,96 | 950,00 € |
| 7-005 | 2. OG rechts | 60 m² | 14,95 | 897,00 € |
| 7-006 | 2. OG links | 56 m² | 11,09 | 621,00 € |
| 7-007 | 3. OG / DG | 92 m² | 18,00 | 1.656,00 € |
| 7-008 | 3. OG links | 52 m² | 15,38 | 800,00 € |
| **Haus 7a · Hinterhaus** | | | | |
| 7-009 | EG links | 25 m² | 22,40 | 560,00 € |
| 7-010 | EG Mitte | 40 m² | 18,00 | 720,00 € |
| 7-011 | EG rechts | 48 m² | 20,62 | 990,00 € |
| 7-012 | 1. OG links | 29 m² | 22,76 | 660,00 € |
| 7-013 | 1. OG rechts | 54 m² | 19,63 | 1.060,00 € |
| 7-014 | 2. OG links | 33 m² | 14,09 | 465,00 € |
| 7-015 | 2. OG rechts | 50 m² | 13,22 | 661,25 € |
| **Stellplätze** | | | | |
| 5-013 | Stellplatz 01 | – | – | 80,00 € |
| 5-014 | Stellplatz 02 | – | – | 80,00 € |
| 5-015 | Stellplatz 03 | – | – | 80,00 € |
| 5-016 | Stellplatz 04[1] | – | – | – |
| | **Summe pro Monat** | **1.494 m²** | | **25.187,00 €** |
| | **Summe pro Jahr** | | | **302.244,00 €** |

Nettokaltmiete bei Vollvermietung in € pro Monat, ohne Umsatzsteuer. Mieterdaten werden nicht veröffentlicht.

[1] Stellplatz 04 ist ohne gesonderten Mietansatz vermietet.

# Kaufpreis und Ansprechpartner

| KAUFPREIS | PREIS JE M² | FAKTOR |
|---|---|---|
| **5.200.000 €** | **ca. 3.481 €** | **17,2-fach** |
| provisionsfrei | bei ca. 1.494 m² Wohnfläche | 5,81 % Bruttorendite |

## Verkauf

Der Verkauf erfolgt direkt durch den Eigentümer und ist für den Käufer provisionsfrei. Besichtigungen sind nach Terminvereinbarung möglich.

## Unterlagen

Grundrisse, Energieausweis, Grundbuchauszug, Flurkarte sowie Baugenehmigung und Pläne zum Ergänzungsbau erhalten Sie nach Vereinbarung über unseren Datenraum.

IHR ANSPRECHPARTNER

**Philipp Anton Herle**

Geschäftsführender Gesellschafter · Alphiro Holding GmbH
Niddastraße 63, 60329 Frankfurt am Main
Telefon 069 20836091 · Mobil 0177 829 34 18
info@alphiro.de · www.alphiro.de

Alle Angaben beruhen auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers. Für Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Gewähr übernommen. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten.

**Sodener Straße 5–7 | Frankfurt am Main**
Verkaufsexposé · Stand November 2026