VERKAUFSEXPOSÉ

ALPHIRO

Petterweilstraße 57

Bornheim / Nordend-Ost

60385 Frankfurt am Main





11.950.000 €

MEHRFAMILIENHAUS MIT 41 WOHNUNGEN

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

Mehrfamilienhaus mit 41 Wohnungen in Bornheim

Gepflegtes Mehrfamilienhaus in gefragter Wohnlage zwischen Günthersburgpark und Berger Straße.

KAUFPREIS	PREIS JE M²	JAHRESMIETE	FAKTOR
11.950.000 €	**ca. 6.505 €**	**507.556 €**	**23,5-fach**
provisionsfrei	bei ca. 1.837 m² Wohnfläche	netto kalt bei Vollvermietung	4,25 % Bruttorendite

Objektbeschreibung

Das 1962 errichtete Mehrfamilienhaus umfasst 41 Wohnungen vom Erdgeschoss bis zum 5. Obergeschoss. Rund die Hälfte der Wohnungen sind 1-Zimmer-Apartments. Die Wohnfläche beträgt insgesamt ca. 1.837 m², das Grundstück ca. 890 m².

Zum Haus gehören 10 Außenstellplätze und eine vermietete Funkanlage, die zusätzlich 800 € im Monat einbringt. Das Haus hat einen Aufzug, die Gaszentralheizung stammt aus dem Jahr 2019.

Die kleinen Grundrisse sind bei Singles und Berufstätigen gefragt und lassen sich gut vermieten.

Das Wichtigste in Kürze

- 41 Wohnungen, rund die Hälfte davon 1-Zimmer-Apartments
- ca. 1.837 m² Wohnfläche auf ca. 890 m² Grundstück
- 10 Außenstellplätze und vermietete Funkanlage (800 € pro Monat)
- Aufzug, Gaszentralheizung Baujahr 2019, Energieeffizienzklasse D
- Beliebte Wohnlage in Bornheim / Nordend-Ost
- Verkauf direkt vom Eigentümer, provisionsfrei



Das Objekt im Detail

Adresse	Petterweilstraße 57, 60385 Frankfurt am Main
Lage	Bornheim / Nordend-Ost
Objektart	Mehrfamilienhaus mit Aufzug
Baujahr	1962
Geschosse	Erdgeschoss bis 5. Obergeschoss
Wohnungen	41, davon rund die Hälfte 1-Zimmer-Apartments
Wohnungsgrößen	15 Wohnungen bis 30 m², 25 Wohnungen von 30 bis 65 m², eine Wohnung mit 110 m²
Wohnfläche	ca. 1.837 m²
Grundstück	ca. 890 m² (Flur 356, Flurstücke 8 und 9)
Stellplätze	10 Außenstellplätze
Heizung	Gaszentralheizung, Baujahr 2019
Energieausweis	Verbrauchsausweis, Effizienzklasse D
Zusätzliche Einnahmen	Funkanlage, 800 € pro Monat
Jahresmiete bei Vollvermietung	507.556 € netto kalt (42.296 € pro Monat)
Kaufpreis	11.950.000 €, provisionsfrei
Übergabe	nach Vereinbarung



ALPHIRO

Mieteinnahmen bei Vollvermietung

Übersicht nach Ertragsart und Geschoss. Die Aufstellung je Wohnung finden Sie in der Mietaufstellung.

ERTRAG	MONAT	JAHR
Wohnungen	40.294,75 €	483.537,00 €
Stellplätze	1.201,57 €	14.418,84 €
Funkanlage	800,00 €	9.600,00 €
Jahresmiete bei Vollvermietung	**42.296,32 €**	**507.555,84 €**

GESCHOSS	WOHNUNGEN	M²
Erdgeschoss	10	299,44
1. Obergeschoss	7	343,22
2. Obergeschoss	7	344,37
3. Obergeschoss	7	343,37
4. Obergeschoss	7	334,42
5. Obergeschoss	3	172,53
Summe	**41**	**1.837,35**

WOHNFLÄCHE

1.837 m²

41 Wohnungen

STELLPLÄTZE

10

Außenstellplätze

JAHRESMIETE NETTO KALT

507.556 €

einschließlich Stellplätze und Funkanlage

Sechs Geschosse, 41 Wohnungen.



Gebäude und Haustechnik

Das Haus wurde 1962 in Massivbauweise aus Stahlbeton und Kalksandstein errichtet. Die Wohnungen liegen im Erdgeschoss bis 5. Obergeschoss, ergänzt um Dachterrassen.
Das Haus verfügt über einen Aufzug.

FASSADE UND TECHNIK

Fassade mit Wärmedämmverbundsystem, Gaszentralheizung von 2019 und Aufzug. Fahrradabstellflächen im Kellergeschoss, Pkw-Stellplätze im Hof.

Bornheim / Nordend-Ost

Die Petterweilstraße liegt im Nordosten der Frankfurter Innenstadt, nahe Günthersburgpark und Berger Straße.



Kartengrundlage © OpenStreetMap-Mitwirkende

- Der Günthersburgpark liegt in der Nachbarschaft und prägt die Wohnlage.
- Die Berger Straße bietet Einzelhandel und Gastronomie im Stadtteil.
- Bornheim und das Nordend zählen zu den gewachsenen innenstadtnahen Wohnquartieren Frankfurts.
- Kleine Grundrisse sprechen Singles und Berufstätige an.

Luftbild und Liegenschaftskarte

Die Flurstücke 8 und 9 (Flur 356) sind zusammen 890 m² groß.



Luftbild mit Flurstücken 8 und 9



Liegenschaftskarte mit Flurstücken 8 und 9

Ansichten der Liegenschaft





Einheiten und Mieten

Nettokaltmiete je Einheit bei Vollvermietung, Erdgeschoss bis 2. Obergeschoss.

NR.	EINHEIT	FLÄCHE	€/M²	MIETE PRO MONAT
Erdgeschoss				
001	Wohnung 01	52,34 m²	24,74	1.295,00 €
002	Wohnung 02	22,82 m²	22,35	510,00 €
003	Wohnung 03	32,18 m²	21,75	700,00 €
004	Wohnung 04	26,75 m²	29,11	778,75 €
005	Wohnung 05	20,41 m²	34,73	708,75 €
006	Wohnung 06	27,70 m²	24,64	682,50 €
007	Wohnung 07	26,95 m²	26,95	726,25 €
008	Wohnung 08	32,18 m²	19,58	630,00 €
009	Wohnung 09	22,83 m²	25,30	577,50 €
010	Wohnung 10	35,28 m²	22,82	805,00 €
1. Obergeschoss				
011	Wohnung 101	63,04 m²	18,46	1.163,75 €
012	Wohnung 102	61,56 m²	18,90	1.163,75 €
013	Wohnung 103	55,68 m²	20,11	1.120,00 €
014	Wohnung 104	27,73 m²	29,35	813,75 €
015	Wohnung 105	51,81 m²	22,80	1.181,25 €
016	Wohnung 106	27,70 m²	30,01	831,25 €
017	Wohnung 107	55,70 m²	19,32	1.076,25 €
2. Obergeschoss				
018	Wohnung 201	63,19 m²	21,36	1.350,00 €
019	Wohnung 202	61,56 m²	17,87	1.100,00 €
020	Wohnung 203	55,68 m²	17,78	990,00 €
021	Wohnung 204	27,73 m²	19,83	550,00 €
022	Wohnung 205	51,81 m²	24,83	1.286,25 €
023	Wohnung 206	27,70 m²	21,66	600,00 €
024	Wohnung 207	56,70 m²	24,23	1.373,75 €

Einheiten und Mieten (Fortsetzung)

3. bis 5. Obergeschoss, Stellplätze und Funkanlage.

NR.	EINHEIT	FLÄCHE	€/M²	MIETE PRO MONAT
3. Obergeschoss				
025	Wohnung 301	63,19 m²	20,91	1.321,25 €
026	Wohnung 302	61,56 m²	19,47	1.198,75 €
027	Wohnung 303	55,68 m²	17,96	1.000,00 €
028	Wohnung 304	27,73 m²	22,40	621,25 €
029	Wohnung 305	51,81 m²	18,58	962,50 €
030	Wohnung 306	27,70 m²	30,96	857,50 €
031	Wohnung 307	55,70 m²	17,77	990,00 €
4. Obergeschoss				
032	Wohnung 401	63,19 m²	18,14	1.146,25 €
033	Wohnung 402	61,56 m²	21,18	1.303,75 €
034	Wohnung 403	55,68 m²	23,99	1.336,00 €
035	Wohnung 404	27,73 m²	38,59	1.070,00 €
036	Wohnung 405	42,86 m²	18,99	813,75 €
037	Wohnung 406	27,70 m²	26,85	743,75 €
038	Wohnung 407	55,70 m²	19,32	1.076,25 €
5. Obergeschoss				
039	Wohnung 501	26,75 m²	35,14	940,00 €
040	Wohnung 502	35,78 m²	23,48	840,00 €
041	Wohnung 503	110 m²	18,73	2.060,00 €
Außenstellplätze				
042	Stellplatz 1	–	–	126,05 €
043	Stellplatz 2	–	–	126,05 €
044	Stellplatz 3	–	–	126,05 €
045	Stellplatz 4	–	–	100,00 €
046	Stellplatz 5	–	–	150,00 €
047	Stellplatz 6	–	–	150,00 €
048	Stellplatz 7	–	–	129,31 €
049	Stellplatz 8	–	–	126,05 €
050	Stellplatz 9	–	–	84,03 €
051	Stellplatz 10	–	–	84,03 €
Sonstige Einnahmen				
052	Funkanlage auf dem Dach	–	–	800,00 €
	Summe pro Monat	**1.837,35 m²**		**42.296,32 €**
	Summe pro Jahr			**507.555,84 €**

Nettokaltmiete bei Vollvermietung in € pro Monat, ohne Umsatzsteuer. Mieterdaten werden nicht veröffentlicht.
Bei Pauschalmieten ist der darin enthaltene Betriebskostenanteil mit 12,5 % abgezogen.

Kaufpreis und Ansprechpartner

KAUFPREIS	PREIS JE M²	FAKTOR
11.950.000 €	**ca. 6.505 €**	**23,5-fach**
provisionsfrei	bei ca. 1.837 m² Wohnfläche	4,25 % 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 und den Vertrag zur Funkanlage 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.

Petterweilstraße 57 | Frankfurt am Main
Verkaufsexposé · Stand November 2026