ALPHIRO

INVEST | DEVELOP | SUSTAIN



VERKAUFSEXPOSÉ · FRANKFURT-GALLUS

Schwalbacher Straße 50

Schwalbacher Straße 50 · 60326 Frankfurt am Main

KAUFPREIS	3.750.000 €
VOLLVERMIETUNG	193.920 € p. a.
PREIS JE M²	4.896 €
FAKTOR	19,3-fach

Provisionsfrei für den Käufer · direkt vom Eigentümer

Stand November 2026

DAS OBJEKT

Wohn- und Geschäftshaus mit 19 Wohnungen, Laden und Garagen

KAUFPREIS	PREIS JE M²	EINHEITEN	VOLLVERMIETUNG	FAKTOR	BRUTTORENDITE
3.750.000 €	4.896 €	19 WE	193.920 €	19,3	5,17 %
provisionsfrei	Wohn-/Nutzfläche ca. 766 m²	1 Laden · 3 Garagen	p. a. · 16.160 € mtl.	bei Vollvermietung	bei Vollvermietung


Hinterhaus mit Hof und Garagen


Innenhof

Objektbeschreibung

Das Ensemble besteht aus einem Vorderhaus an der Schwalbacher Straße, einem Innenhof mit Durchfahrt und einem Hinterhaus. Im Vorderhaus liegen eine Ladenfläche im Erdgeschoss und acht Wohnungen zwischen ca. 40 und 82 m², im Hinterhaus elf kompakte Apartments zwischen ca. 20 und 28 m². Drei Garagen im Hof ergänzen das Angebot.

Die kleinteilige Struktur verteilt das Mietrisiko auf viele Einheiten und trifft eine breite Nachfrage.

Lage

Die Schwalbacher Straße liegt im Gallus, einem gewachsenen innerstädtischen Wohn- und Geschäftsquartier westlich der Frankfurter Innenstadt. Messe, Europaviertel und Hauptbahnhof sind schnell erreicht; S-Bahn und Straßenbahn liegen in der Nähe.

OBJEKTDATEN

Das Objekt auf einen Blick

Objektart	Wohn- und Geschäftshaus-Ensemble aus Vorderhaus, Innenhof und Hinterhaus
Lage	Frankfurt-Gallus
Grundstück	ca. 542 m²
Wohn-/Nutzfläche	ca. 766 m²
Einheiten	19 Wohnungen und 1 Ladenfläche
Stellplätze	3 Garagen im Hof
Mieteinheiten	19 Wohnungen, 1 Laden, 3 Garagen
Vollvermietung	16.160 € pro Monat · 193.920 € pro pro Jahr
Faktor	19,3-fach · 5,17 % brutto
Heizung	Gas-Etagenheizungen
Energieausweis	liegt vor
Übergabe	kurzfristig nach Vereinbarung


Durchfahrt zur Schwalbacher Straße

Highlights

Ertragsstark
Faktor 19,3 und 5,17 % Bruttorendite bei Vollvermietung

Gemischte Nutzung
Wohnungen, Ladenfläche und Garagen in einem Objekt

Kleinteilig
20 Mieteinheiten, Mietrisiko breit verteilt

Vollvermietung
193.920 € p. a.

MIETAUFSTELLUNG

Einheiten und Mieten

NR.	EINHEIT	FLÄCHE	NK-VORAUSZ.	NKM / MONAT
Vorderhaus				
001	EG, Ladenfläche	46 m²	300 €	2.300 €
002	EG links	40 m²	200 €	810 €
003	1. OG rechts	67 m²	150 €	1.050 €
004	1. OG links	58 m²	200 €	1.170 €
005	2. OG rechts	67 m²	170 €	1.080 €
006	2. OG links	58 m²	–	1.130 €
007	3. OG rechts	45 m²	120 €	710 €
008	3. OG / DG	82 m²	130 €	885 €
009	3. OG links	40 m²	–	810 €
Hinterhaus				
010	EG 1 links	28 m²	–	710 €
011	EG 2 links	23 m²	–	545 €
012	EG 3 rechts	23 m²	–	950 €
013	EG 4 rechts	28 m²	–	–
014	1. OG 1 links	20 m²	–	950 €
015	1. OG 2 links	20 m²	–	–
016	1. OG 3 rechts	20 m²	–	950 €
017	1. OG 4 rechts	20 m²	–	–
018	2. OG links 1	27 m²	120 €	710 €
019	2. OG links 2	27 m²	–	–
020	2. OG rechts 3	27 m²	–	950 €
Garagen				
021	Garage 1	–	–	150 €
022	Garage 2	–	–	150 €
023	Garage 3	–	–	150 €
	Summe	**766 m²**	**1.390 €**	**16.160 €**

Beträge in € pro Monat. Nettokaltmiete ohne Umsatzsteuer; NK-Vorausz. = Betriebs- und Heizkostenvorauszahlungen. Mieterdaten werden nicht veröffentlicht.

[1] Nr. 013, 015 und 017 sind mit der Nachbareinheit an denselben Mieter vermietet; Nr. 019 ohne Mietansatz.

ERTRAG UND ABLAUF

Ertragsübersicht

	PRO MONAT	PRO JAHR
Wohnungen	13.410 €	160.920 €
Ladenfläche	2.300 €	27.600 €
Garagen	450 €	5.400 €
Miete bei Vollvermietung	**16.160 €**	**193.920 €**
Betriebs- und Heizkostenvorauszahlungen	1.390 €	16.680 €

FAKTOR VOLLVERMIETUNG	KAUFPREIS	RENDITE VOLLVERMIETUNG	PREIS JE M²
19,3	3,75 Mio. €	5,17 %	4.896 €

Unterlagen im Datenraum

- Mietliste, anonymisiert
- Grundrisse und Bestandspläne
- Energieausweis
- Mietvertrag Ladenfläche
- Grundbuchauszug und Flurkarte

Ablauf

- Besichtigung nach Terminvereinbarung
- Zugang zum Datenraum auf www.alphiro.de/datenraum.html nach Freigabe
- Indikatives Angebot mit Finanzierungsnachweis
- Kaufvertrag und Übergabe kurzfristig möglich

IHR ANSPRECHPARTNER

Philipp Anton Herle
Geschäftsführender Gesellschafter

Alphiro Holding GmbH
Niddastraße 63 · 60329 Frankfurt am Main

Telefon +49 69 20836091
info@alphiro.de
www.alphiro.de

Verkäuferin ist die objekthaltende Alphiro 1 GmbH. Dieses Exposé dient der unverbindlichen Information und stellt kein Angebot im Rechtssinne dar. Die Angaben beruhen auf den Unterlagen der Eigentümerin und erfolgen ohne Gewähr; sie ersetzen keine eigene Prüfung. Maßgeblich sind allein die Regelungen des notariellen Kaufvertrags. Zwischenverkauf vorbehalten. Für den Käufer provisionsfrei. Alphiro Holding GmbH · Amtsgericht Frankfurt am Main HRB 116464.

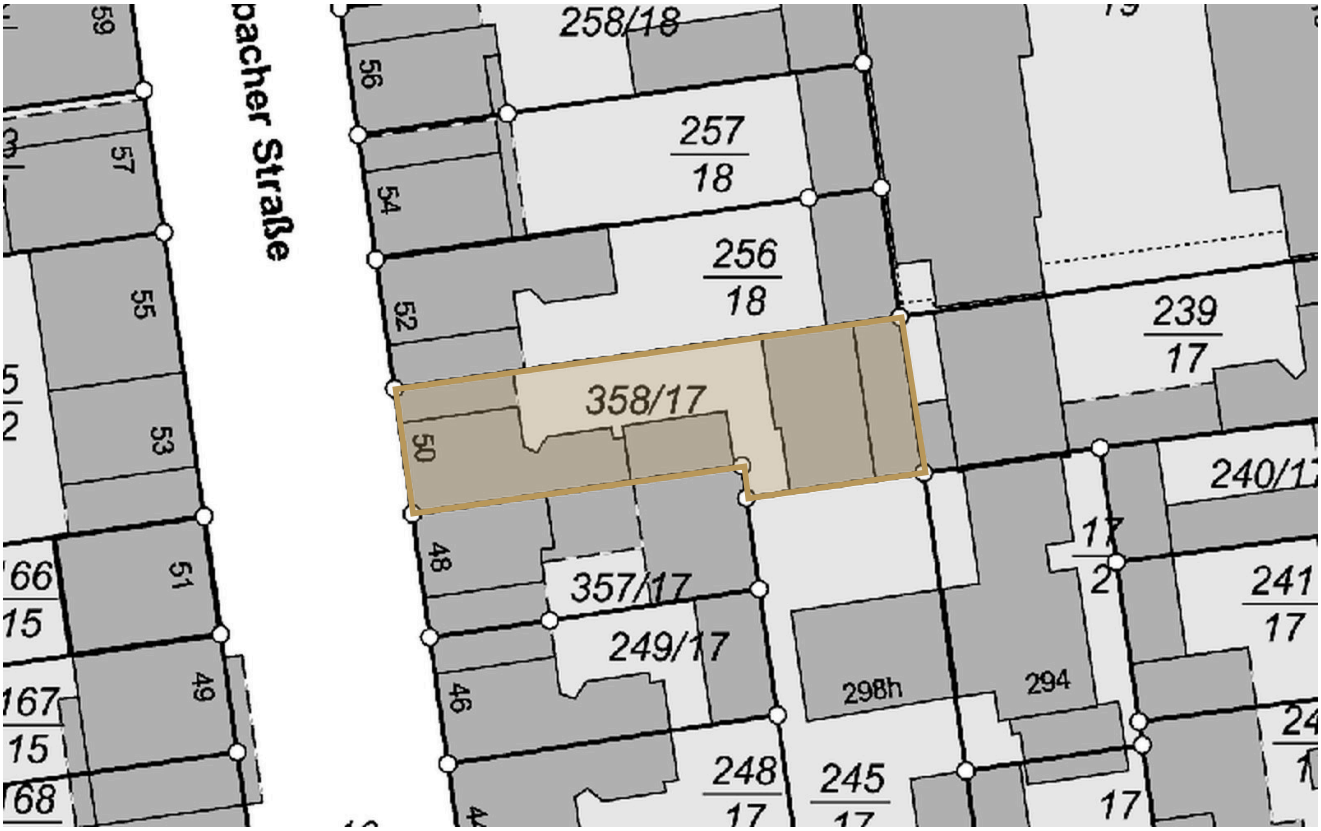
LAGE UND GRUNDSTÜCK

Luftbild und Liegenschaftskarte

Das Flurstück 358/17 (Flur 222, Gemarkung Frankfurt Bezirk 16) ist 542 m² groß.



Luftbild mit Flurstück 358/17



Liegenschaftskarte mit Flurstück 358/17

FOTOS

Ansichten der Liegenschaft







