

Frankfurt am Main – Unterliederbach

# Charmantes Eckhaus mit Garten und Potenzial

Objektnummer: 25001286



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

KAUFPREIS: 230.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 67,79 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2 • GRUNDSTÜCK: 210 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25001286 - 65929 Frankfurt am Main – Unterliederbach

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25001286 - 65929 Frankfurt am Main – Unterliederbach

## Auf einen Blick

|              |                           |
|--------------|---------------------------|
| Objektnummer | 25001286                  |
| Wohnfläche   | ca. 67,79 m <sup>2</sup>  |
| Dachform     | Satteldach                |
| Zimmer       | 2                         |
| Schlafzimmer | 1                         |
| Badezimmer   | 1                         |
| Baujahr      | 1850                      |
| Stellplatz   | 1 x Freiplatz, 1 x Garage |

|                            |                                                                           |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                  | 230.000 EUR                                                               |
| Haus                       | Einfamilienhaus                                                           |
| Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2009                                                                      |
| Nutzfläche                 | ca. 15 m <sup>2</sup>                                                     |
| Ausstattung                | Terrasse, Garten/-mitbenutzung                                            |

Objektnummer: 25001286 - 65929 Frankfurt am Main – Unterliederbach

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis              | BEDARF         |
| Wesentlicher Energieträger | Gas            | Endenergiebedarf            | 227.00 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 13.11.2035     | Energie-Effizienzklasse     | G              |
| Befuerung                  | Gas            | Baujahr laut Energieausweis | 1850           |

Objektnummer: 25001286 - 65929 Frankfurt am Main – Unterliederbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25001286 - 65929 Frankfurt am Main – Unterliederbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25001286 - 65929 Frankfurt am Main – Unterliederbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25001286 - 65929 Frankfurt am Main – Unterliederbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25001286 - 65929 Frankfurt am Main – Unterliederbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25001286 - 65929 Frankfurt am Main – Unterliederbach

## Die Immobilie



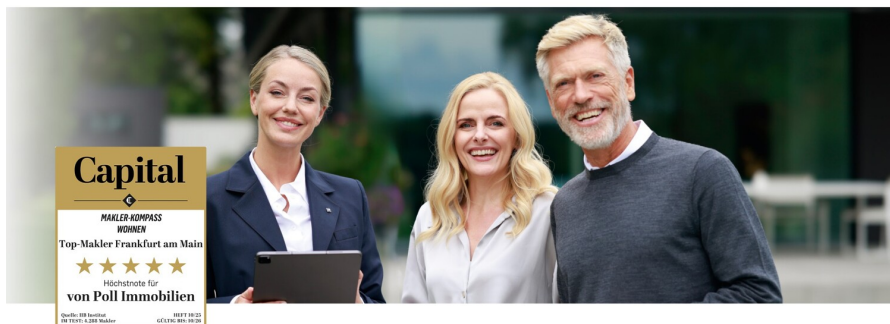
Objektnummer: 25001286 - 65929 Frankfurt am Main – Unterliederbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25001286 - 65929 Frankfurt am Main – Unterliederbach

## Die Immobilie



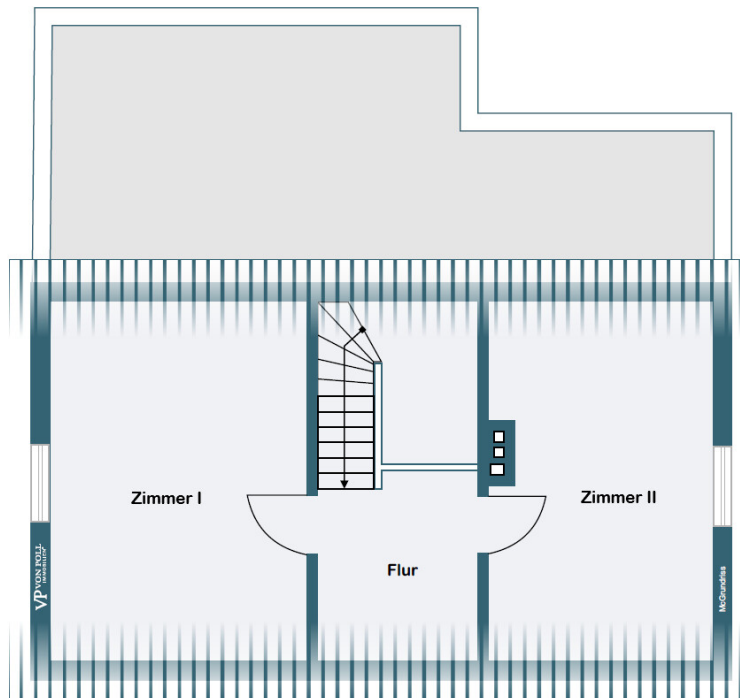
Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

Objektnummer: 25001286 - 65929 Frankfurt am Main – Unterliederbach

## Grundrisse





Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

**Objektnummer: 25001286 - 65929 Frankfurt am Main – Unterliederbach**

## Ein erster Eindruck

Dieses Einfamilienhaus aus dem Jahr 1850 bietet auf circa 65 m<sup>2</sup> Wohnfläche vielseitige Nutzungsmöglichkeiten und steht auf einem circa 210 m<sup>2</sup> großen Grundstück. Neben dem Wohnhaus befinden sich auf dem Grundstück zwei abgeschlossene, gemauerte Nebengebäude, die flexibel als Lager, Werkstatt oder zusätzliche Nutzfläche dienen können.

Im Erdgeschoss stehen Ihnen zwei vollwertige Zimmer zur Verfügung: ein Wohnzimmer mit direktem Zugang zur Küche sowie ein weiteres Zimmer, das z. B. als Schlafzimmer oder Arbeitszimmer genutzt werden kann. Im Obergeschoss befinden sich zwei zusätzliche Räume, die derzeit als Nutzfläche dienen. Diese bieten Ausbaupotenzial und können zu zwei vollwertigen Wohnräumen umgestaltet werden – ideal zur Erweiterung der Wohnfläche oder zur individuellen Raumgestaltung.

Eine nach Süden ausgerichtete Terrasse mit eigenem Gartenanteil lädt zu entspannten Stunden im Freien ein und bietet Platz für individuelle Gestaltungsideen.

Das Gebäude ist teilweise unterkellert. Der vorhandene Kellerbereich kann bei Bedarf abgesenkt und zu einem vollwertigen Keller ausgebaut werden, um zusätzlichen Stauraum oder technische Anlagen unterzubringen.

Das Haus ist sanierungsbedürftig, die letzte Modernisierung erfolgte 2009. Es bietet daher großes Potenzial für Renovierung, Ausbau oder einen kompletten Neubau. Das Objekt ist unmöbliert und verfügt über eine einfache Ausstattung. Eine Garage und ein Außenstellplatz sind ebenfalls vorhanden.

Die verkehrsgünstige Lage bietet eine gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel und das überregionale Straßennetz. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und medizinische Einrichtungen befinden sich in der Nähe. Freizeit- und Naherholungsgebiete sind schnell erreichbar.

Ideal für Käufer, die ein entwicklungsfähiges Haus mit Ausbaupotenzial und eigenem Grundstück suchen – sei es zur Sanierung, Erweiterung oder für einen Neubau nach individuellen Vorstellungen.

Objektnummer: 25001286 - 65929 Frankfurt am Main – Unterliederbach

## Ausstattung und Details

- Teilweise unterkellert
- Terrasse
- Garten
- Garage
- Stellplatz
- Zwei gemauerte Lagerräume auf dem Grundstück

Objektnummer: 25001286 - 65929 Frankfurt am Main – Unterliederbach

## Alles zum Standort

Frankfurt-Unterliederbach präsentiert sich als ruhiger, gewachsener Stadtteil im Westen der Mainmetropole. Gepflegte Wohnstraßen und ein hoher Grünanteil verleihen dem Viertel eine harmonische, einladende Atmosphäre. Die Nahversorgung ist ausgezeichnet: Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants sowie das nahegelegene Main-Taunus-Zentrum bieten vielfältigen Komfort.

Durch die schnelle Anbindung an die A66 und gut vernetzte Bus- und S-Bahn-Linien ist der Stadtteil optimal erreichbar. Weitläufige Grünflächen und das Arboretum Main-Taunus laden zu erholsamen Spaziergängen ein, während im benachbarten Höchst kulturelle Angebote und historische Architektur zu entdecken sind.

Familien profitieren von einem soliden Angebot an Schulen und Kindertagesstätten. Insgesamt vereint Unterliederbach Wohnqualität, Ruhe und urbane Nähe auf angenehme Weise.

Objektnummer: 25001286 - 65929 Frankfurt am Main – Unterliederbach

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 13.11.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 227.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1850.  
Die Energieeffizienzklasse ist G.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregistrauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

### UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 25001286 - 65929 Frankfurt am Main – Unterliederbach

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

von Poll Immobilien GmbH

---

Bolongarostraße 165, 65929 Frankfurt am Main

Tel.: +49 69 - 94 51 58 08 0

E-Mail: [frankfurt@von-poll.com](mailto:frankfurt@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)