

Frankfurt am Main - Unterliederbach

Sanierungsbedürftige Doppelhaushälfte auf schön eingewachsenem Erbpachtgrundstück

Property ID: 26001016



PURCHASE PRICE: 259.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 91 m² • ROOMS: 5 • LAND AREA: 344 m²

Property ID: 26001016 - 65929 Frankfurt am Main - Unterliederbach

- At a glance**
- The property**
- Energy Data**
- Floor plans**
- A first impression**
- Details of amenities**
- All about the location**
- Other information**
- Contact partner**

Property ID: 26001016 - 65929 Frankfurt am Main - Unterliederbach

At a glance

Property ID	26001016	Purchase Price	259.000 EUR
Living Space	ca. 91 m²	House	Semi-detached house
Roof Type	Half-hipped roof	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	5	Modernisation / Refurbishment	2007
Bedrooms	3	Condition of property	In need of renovation
Bathrooms	1	Construction method	Solid
Year of construction	1922	Usable Space	ca. 90 m²
		Equipment	Guest WC, Garden / shared use

Property ID: 26001016 - 65929 Frankfurt am Main - Unterliederbach

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	250.60 kWh/m ² a
Energy certificate valid until	10.12.2035	Energy efficiency class	H
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1922

Property ID: 26001016 - 65929 Frankfurt am Main - Unterliederbach

The property



Property ID: 26001016 - 65929 Frankfurt am Main - Unterliederbach

The property



Property ID: 26001016 - 65929 Frankfurt am Main - Unterliederbach

The property



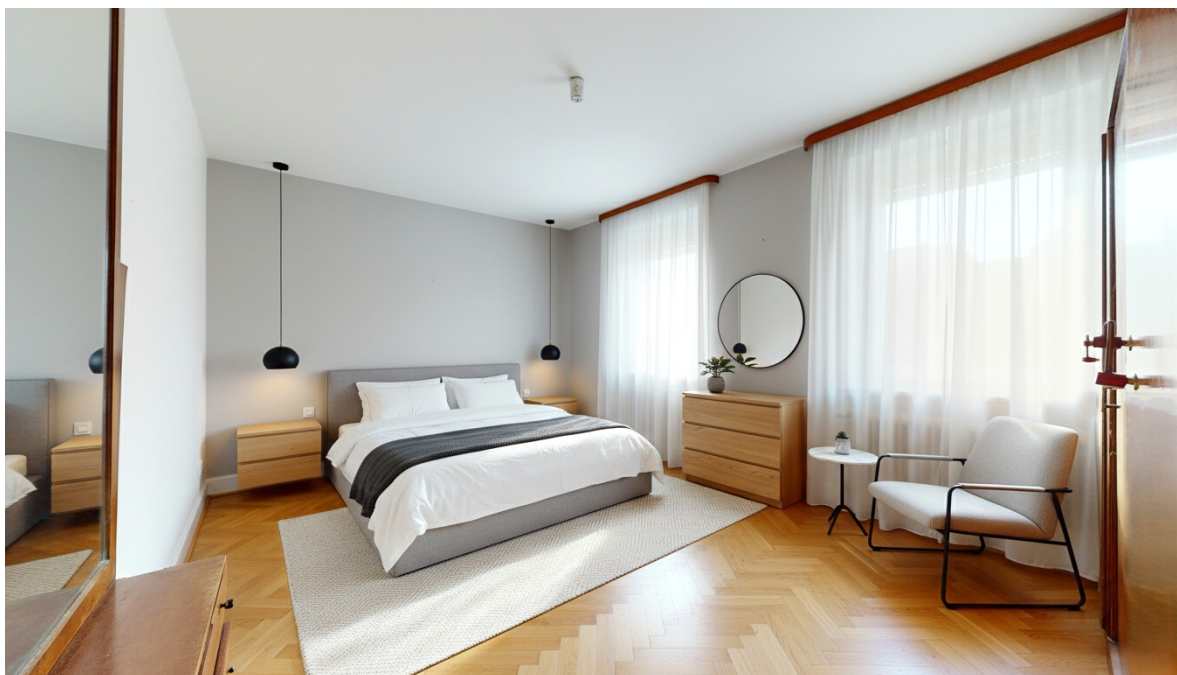
Property ID: 26001016 - 65929 Frankfurt am Main - Unterliederbach

The property



Property ID: 26001016 - 65929 Frankfurt am Main - Unterliederbach

The property



Property ID: 26001016 - 65929 Frankfurt am Main - Unterliederbach

The property



Property ID: 26001016 - 65929 Frankfurt am Main - Unterliederbach

The property



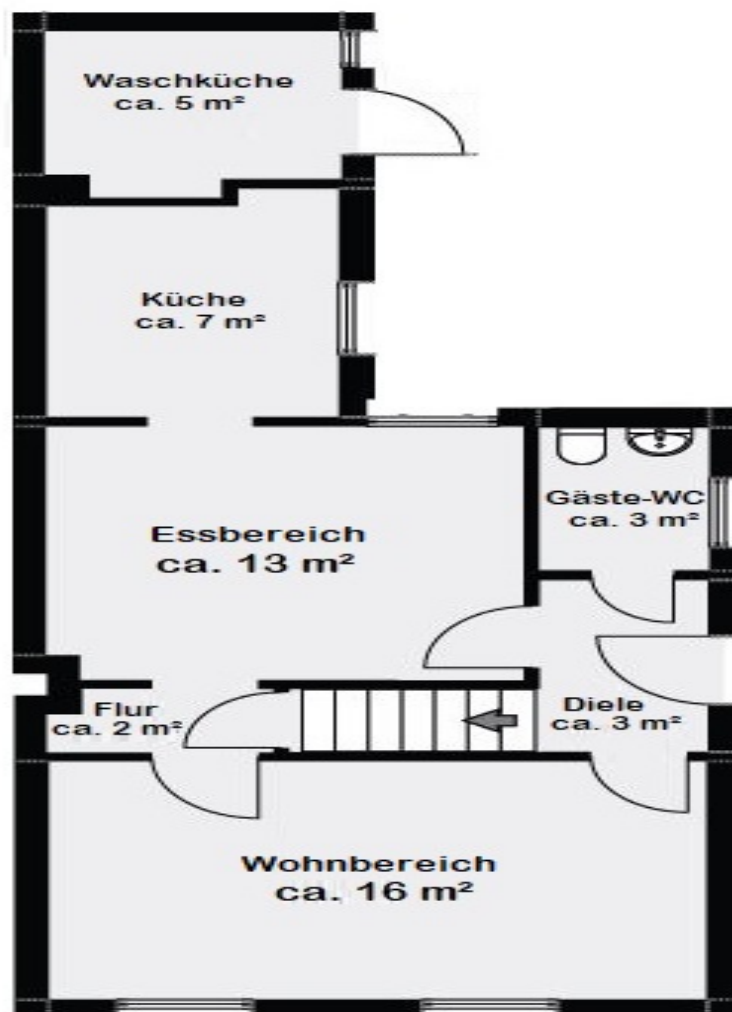
Property ID: 26001016 - 65929 Frankfurt am Main - Unterliederbach

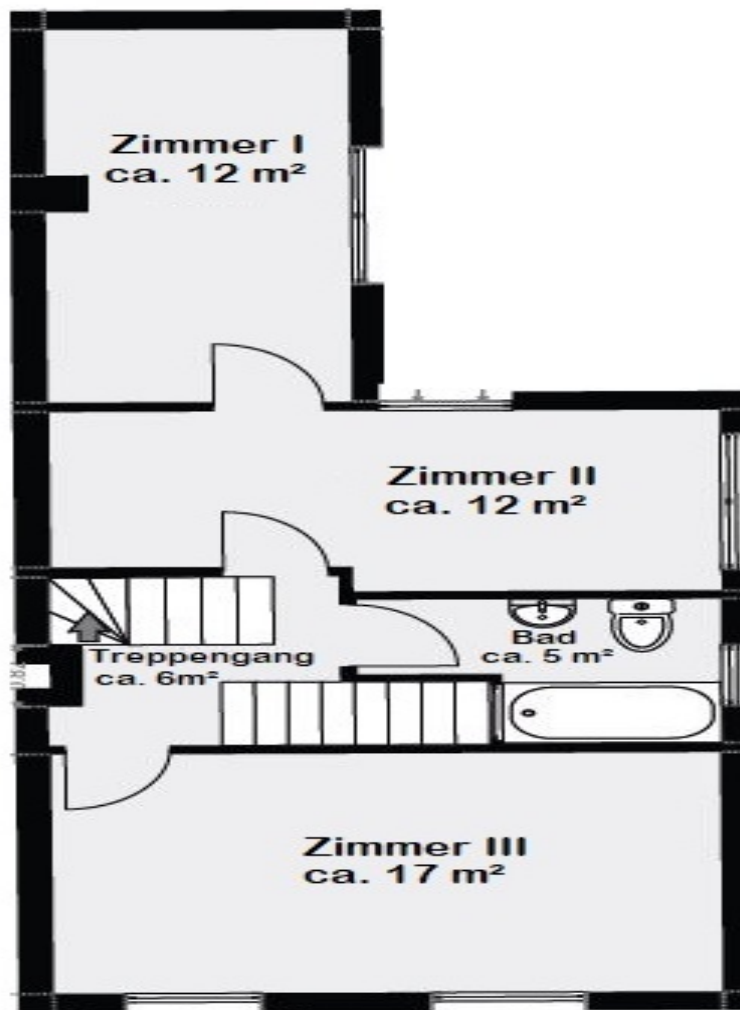
The property

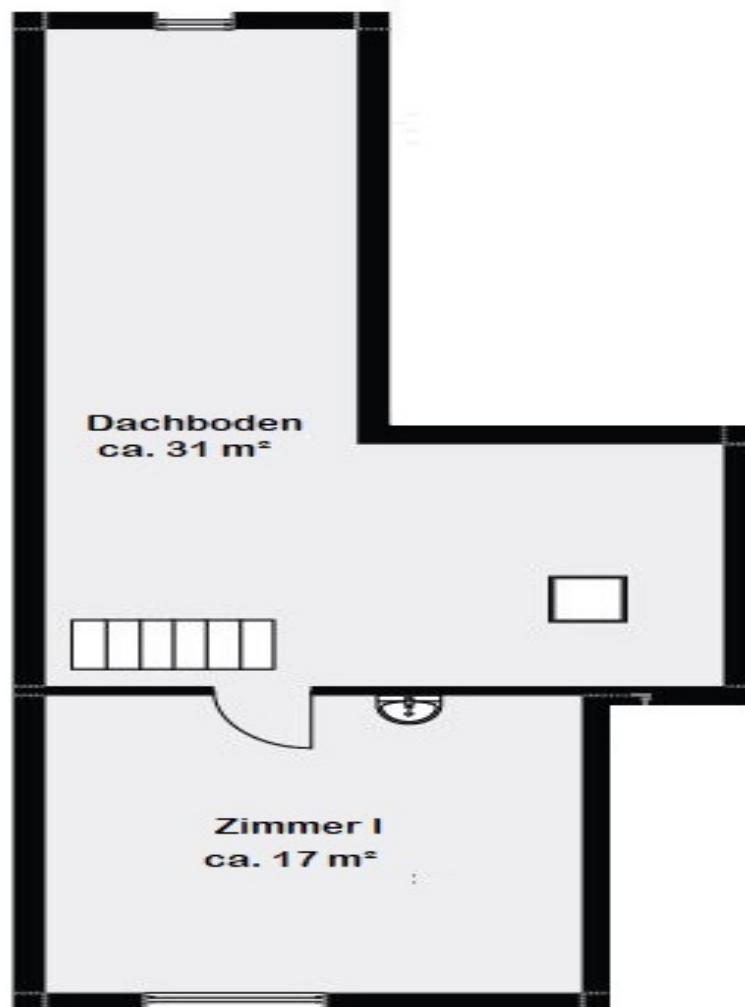


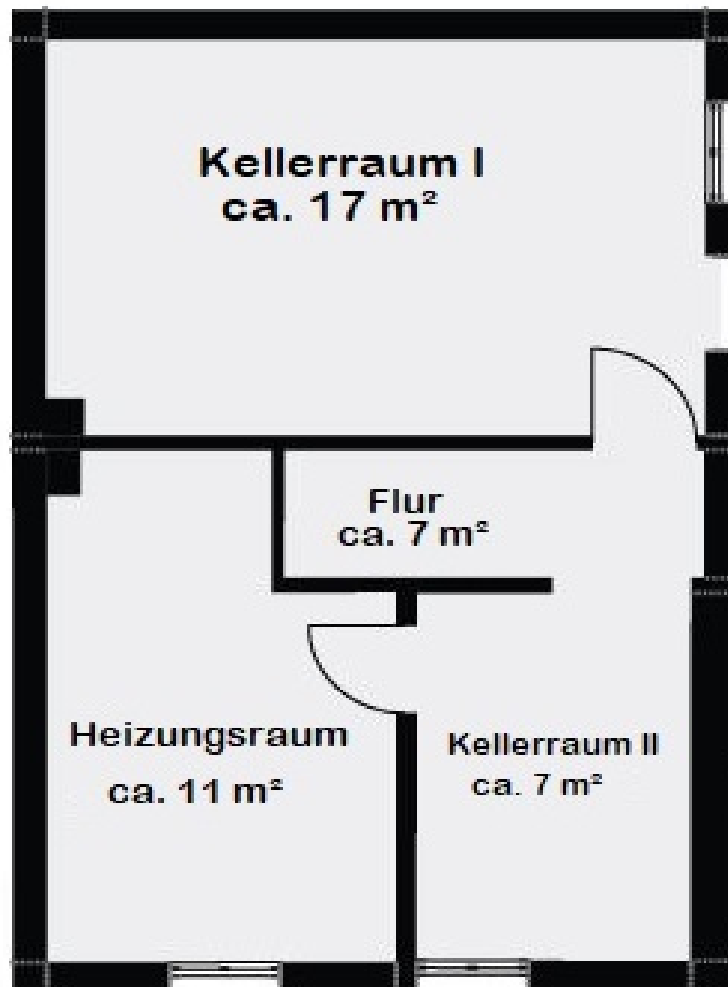
Property ID: 26001016 - 65929 Frankfurt am Main - Unterliederbach

Floor plans









This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 26001016 - 65929 Frankfurt am Main - Unterliederbach

A first impression

Zum Verkauf steht eine charmante Doppelhaushälfte in ruhiger Wohnlage. Das im Jahr 1922 errichtete Gebäude wurde 1965 umfassend und später punktuell modernisiert. (Dach 1986 erneuert, 2001 Wasserleitungen, 2007 Heizung und Gäste-WC). Das Gebäude bedarf daher zumindest einer teilweisen Sanierung und bietet seinen neuen Eigentümern die Gelegenheit, individuelle Wohnwünsche von Grund auf zu realisieren.

Die Immobilie befindet sich auf einem Erbpachtgrundstück der Stadt Frankfurt mit einer Restlaufzeit des Erbbaurechts bis zum Jahr 2122. Der aktuelle Erbpachtzins beträgt 4.300€/Jahr und kann durch Kinderermäßigungen weiter reduziert werden.

Das Haus verfügt über insgesamt fünf Zimmer, die eine flexible Nutzung für unterschiedliche Wohnbedürfnisse ermöglichen. Die Raumaufteilung eignet sich sowohl für Familien als auch für Paare mit Platzbedarf.

Ein besonderes Merkmal der Immobilie ist der großzügige, eingewachsene Garten, der ausreichend Platz zur Erholung und Gestaltung bietet.

Property ID: 26001016 - 65929 Frankfurt am Main - Unterliederbach

Details of amenities

- **Erbpacht (Restlaufzeit bis 2122, aktuell 4.300€/Jahr)**
- **Tageslichtbad**
- **Renoviertes Gäste-WC mit Fenster**
- **Großer, eingewachsener Garten**

Renovierungen der vergangenen Jahre:

- **1986 Dach**
- **2001 Wasserleitungen**
- **2007 Heizung und Gäste-WC**

Property ID: 26001016 - 65929 Frankfurt am Main - Unterliederbach

All about the location

Frankfurt-Unterliederbach liegt im Westen der Mainmetropole und zeichnet sich durch eine ruhige, überwiegend wohngeprägte Struktur aus. Der Stadtteil verbindet ein angenehmes, gewachsenes Wohnumfeld mit der Nähe zu bedeutenden Arbeitsstandorten – insbesondere dem Industriepark Höchst – sowie zu den angrenzenden Stadtteilen im Frankfurter Westen.

Eine familienfreundliche Infrastruktur prägt diese Lage: Mehrere Kindertagesstätten sowie Grund- und weiterführende Schulen befinden sich in der näheren Umgebung.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, darunter Supermärkte und verschiedene Dienstleistungsangebote, sind im Stadtteil vorhanden und teilweise bequem fußläufig erreichbar. Ergänzende Einkaufs- und Versorgungsangebote stehen in den benachbarten Stadtteilen zur Verfügung.

Insgesamt präsentiert sich Frankfurt-Unterliederbach als attraktiver Wohnstandort, der ruhiges Wohnen, eine solide Versorgung und eine verkehrsgünstige Lage in ausgewogener und harmonischer Weise miteinander vereint.

Die verkehrliche Anbindung ist hervorragend: Über die nahegelegenen Autobahnen A66 und A648 besteht eine schnelle Erreichbarkeit der Frankfurter Innenstadt sowie des gesamten Rhein-Main-Gebiets. Der S-Bahnhof Frankfurt-Höchst mit den S-Bahn-Linien S1 und S2 bietet regelmäßige Direktverbindungen zum Frankfurter Hauptbahnhof, in die Innenstadt und nach Wiesbaden. Mehrere Buslinien gewährleisten zudem eine komfortable innerstädtische Erschließung. Darüber hinaus besteht ab der Haltestelle Peter-Bied-Straße eine direkte und umsteigefreie Busverbindung zum Flughafen Frankfurt, Terminal 1.

Property ID: 26001016 - 65929 Frankfurt am Main - Unterliederbach

Other information

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 Handelsregisterauszugs, 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.

Property ID: 26001016 - 65929 Frankfurt am Main - Unterliederbach

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

von Poll Immobilien GmbH

Bolongarostraße 165, 65929 Frankfurt am Main

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

E-Mail: frankfurt@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com