

Frankfurt am Main - Unterliederbach

# Sanierungsbedürftige Doppelhaushälfte auf Erbpachtgrundstück

*Número de propiedad: 26001016*



**PRECIO DE COMPRA: 295.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 91 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 344 m<sup>2</sup>**

**Número de propiedad: 26001016 - 65929 Frankfurt am Main - Unterliederbach**

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 26001016 - 65929 Frankfurt am Main - Unterliederbach

## De un vistazo

Número de propiedad	26001016	Precio de compra	295.000 EUR
Superficie habitable	ca. 91 m <sup>2</sup>	Casa	Casas bifamiliares
Tipo de techo	Techo de media caña	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Habitaciones	5	Modernización / Rehabilitación	2007
Dormitorios	3	Método de construcción	Sólido
Baños	1	Espacio utilizable	ca. 90 m <sup>2</sup>
Año de construcción	1922	Características	WC para invitados, Jardín / uso compartido

Número de propiedad: 26001016 - 65929 Frankfurt am Main - Unterliederbach

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	Gas	Demanda de energía final	250.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	10.12.2035	Clase de eficiencia energética	H
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	1922

Número de propiedad: 26001016 - 65929 Frankfurt am Main - Unterliederbach

## La propiedad



Número de propiedad: 26001016 - 65929 Frankfurt am Main - Unterliederbach

## La propiedad



Número de propiedad: 26001016 - 65929 Frankfurt am Main - Unterliederbach

## La propiedad



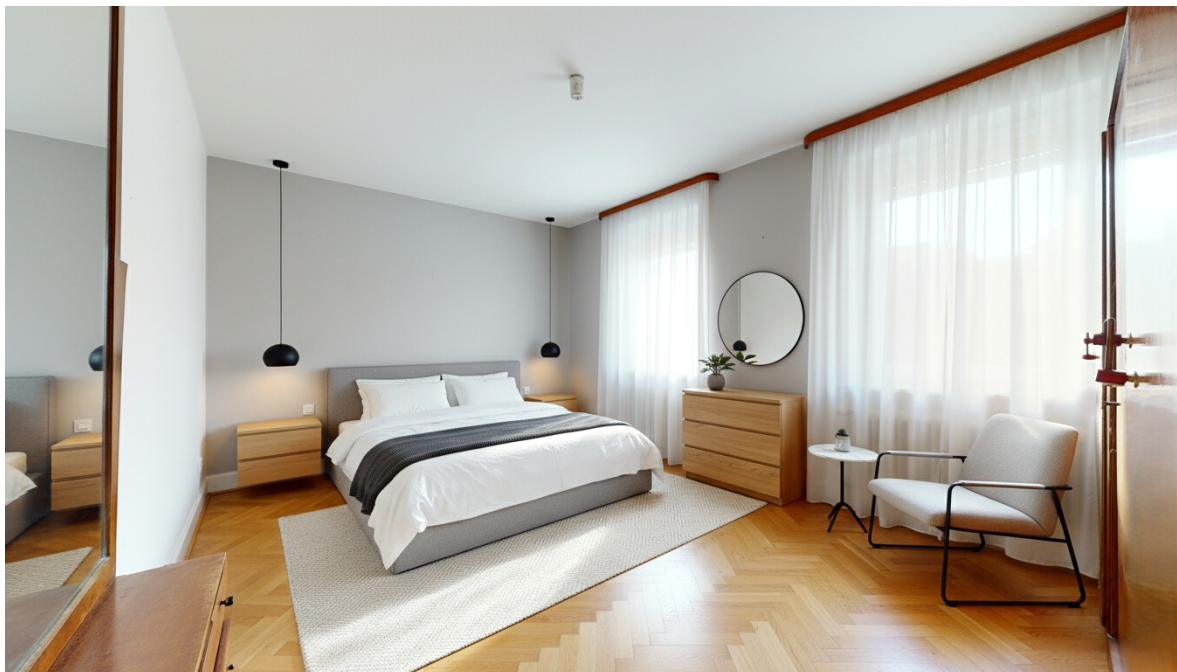
Número de propiedad: 26001016 - 65929 Frankfurt am Main - Unterliederbach

## La propiedad



Número de propiedad: 26001016 - 65929 Frankfurt am Main - Unterliederbach

## La propiedad



Número de propiedad: 26001016 - 65929 Frankfurt am Main - Unterliederbach

## La propiedad



Número de propiedad: 26001016 - 65929 Frankfurt am Main - Unterliederbach

## La propiedad



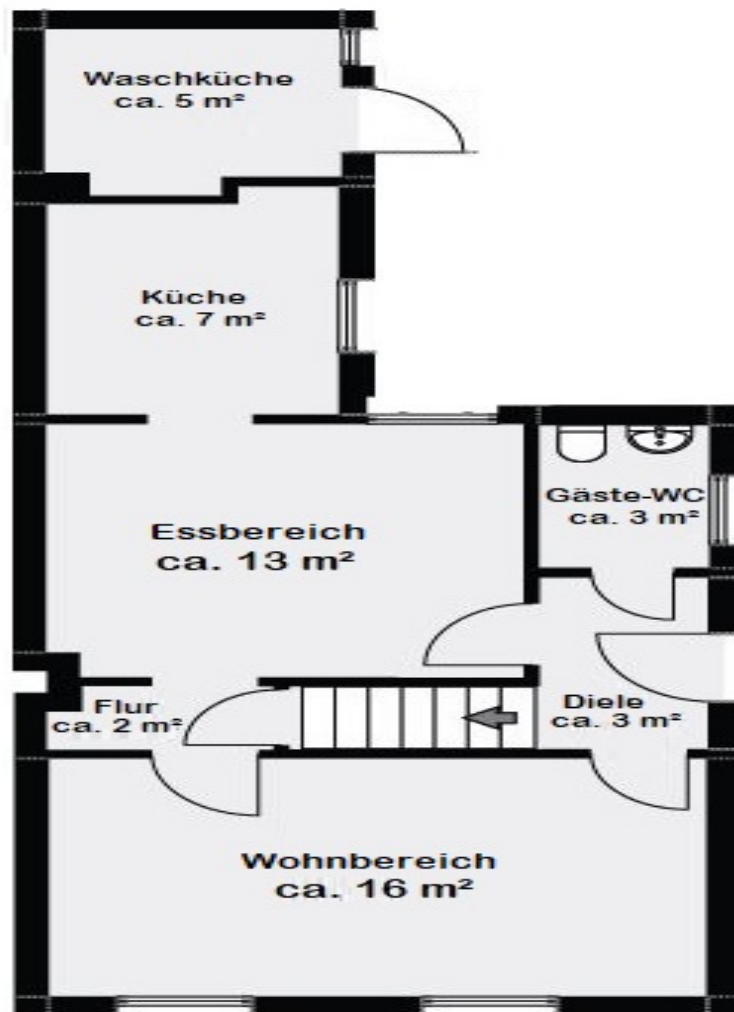
Número de propiedad: 26001016 - 65929 Frankfurt am Main - Unterliederbach

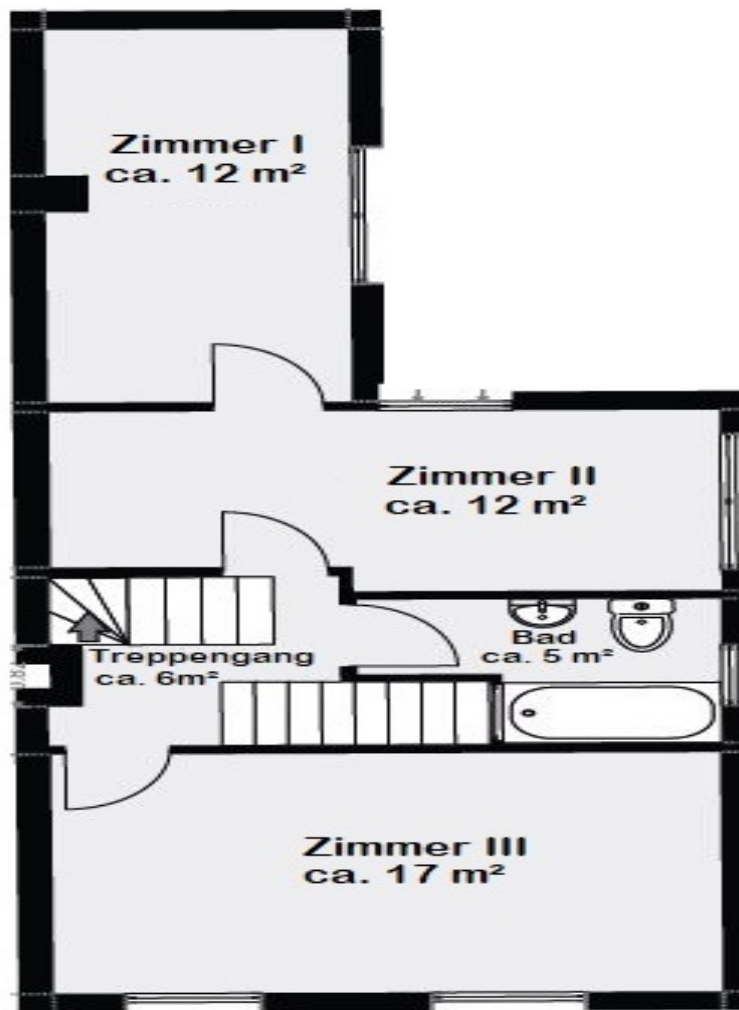
## La propiedad

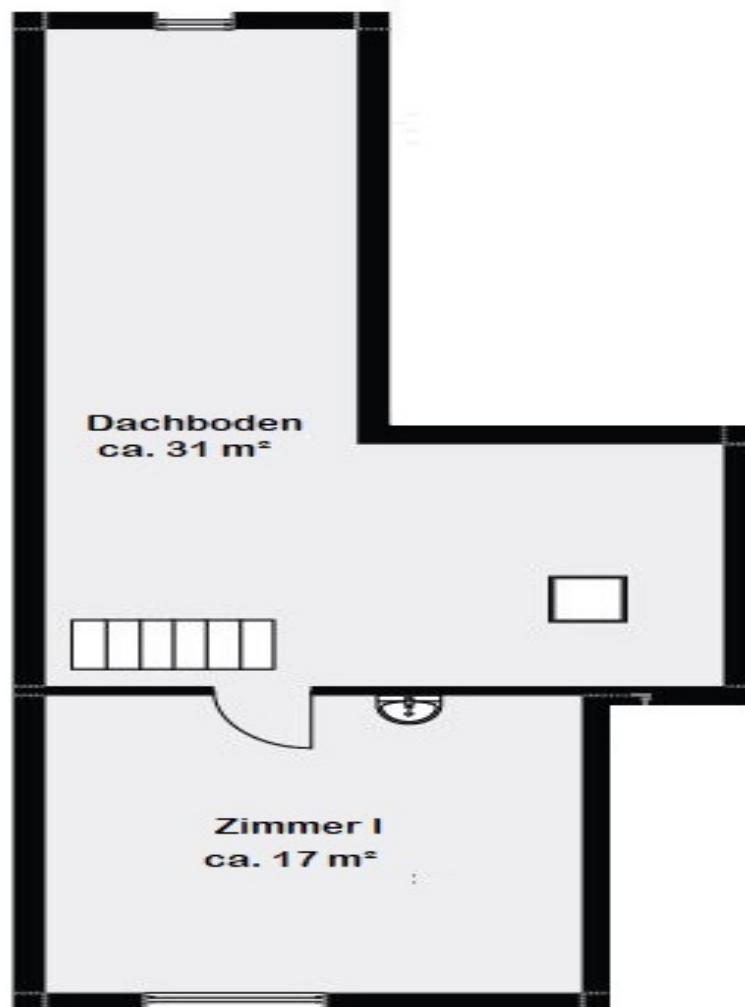


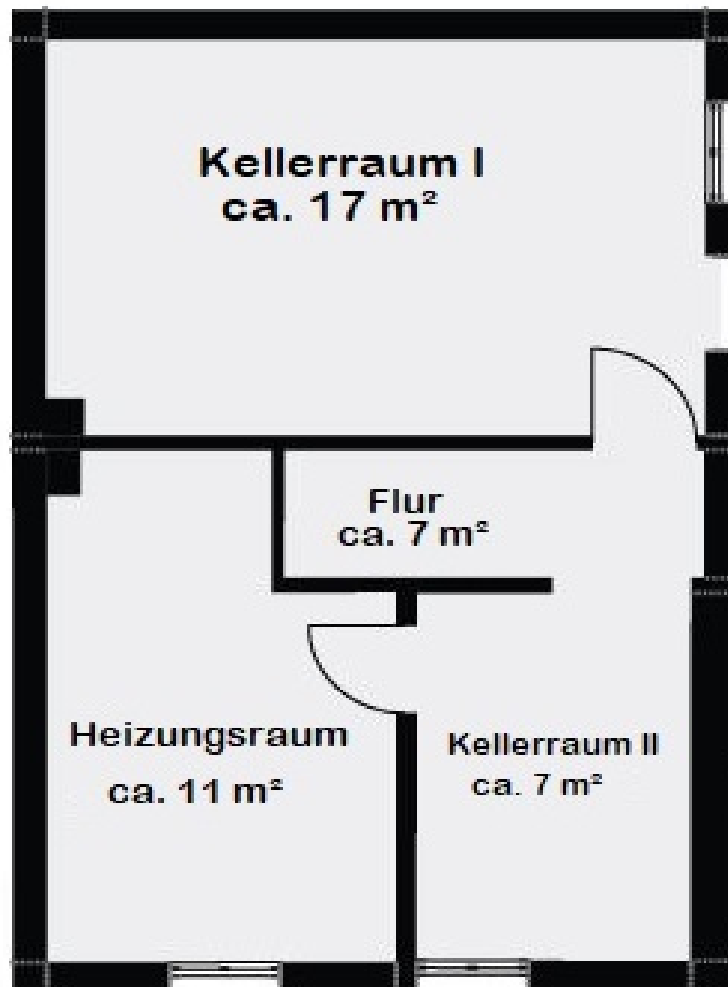
Número de propiedad: 26001016 - 65929 Frankfurt am Main - Unterliederbach

## Planos de planta









Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

**Número de propiedad: 26001016 - 65929 Frankfurt am Main - Unterliederbach**

## Una primera impresión

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.

**Número de propiedad: 26001016 - 65929 Frankfurt am Main - Unterliederbach**

## Detalles de los servicios

- Erbpacht (Restlaufzeit bis 2122)
- Tageslichtbad
- Renoviertes Gäste-WC mit Fenster
- Großer, eingewachsener Garten

**Número de propiedad: 26001016 - 65929 Frankfurt am Main - Unterliederbach**

## Todo sobre la ubicación

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.

**Número de propiedad: 26001016 - 65929 Frankfurt am Main - Unterliederbach**

## Otros datos

**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.

Número de propiedad: 26001016 - 65929 Frankfurt am Main - Unterliederbach

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

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)

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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