

Frankfurt am Main - Unterliederbach

Teilsanierte Doppelhaushälfte mit großzügigem Grundstück

Número de propiedad: 26001226



**PRECIO DE COMPRA: 435.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 115,35 m² • HABITACIONES: 4 •
SUPERFICIE DEL TERRENO: 334 m²**

Número de propiedad: 26001226 - 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: 26001226 - 65929 Frankfurt am Main - Unterliederbach

De un vistazo

Número de propiedad	26001226
Superficie habitable	ca. 115,35 m²
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	4
Dormitorios	3
Baños	1
Año de construcción	1923
Tipo de aparcamiento	1 x Puerto de coches, 1 x Plaza de aparcamiento exterior

Precio de compra	435.000 EUR
Casa	Casas bifamiliares
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2026
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 132 m²
Características	WC para invitados, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada, Balcón

Número de propiedad: 26001226 - 65929 Frankfurt am Main - Unterliederbach

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central
Fuente de energía	Gas
Certificado energético válido hasta	23.08.2036
Fuente de energía	Gas

Certificado energético	Certificado energético
Demanda de energía final	169.90 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	F
Año de construcción según el certificado energético	1923

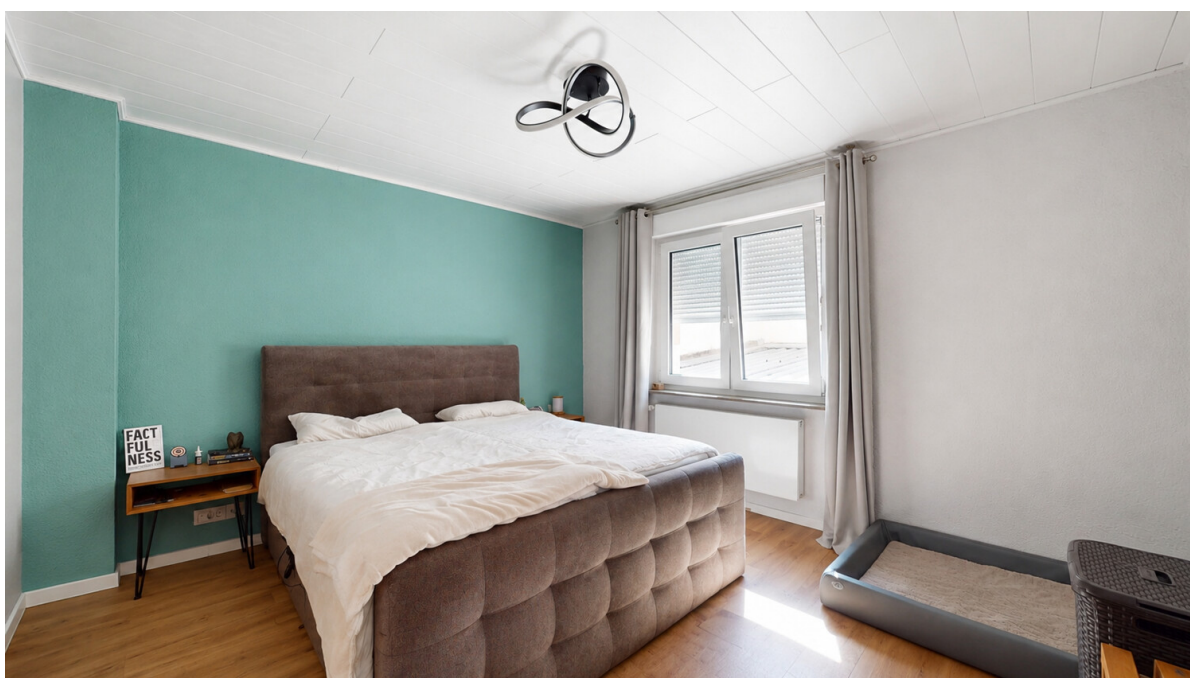
Número de propiedad: 26001226 - 65929 Frankfurt am Main - Unterliederbach

La propiedad



Número de propiedad: 26001226 - 65929 Frankfurt am Main - Unterliederbach

La propiedad



Número de propiedad: 26001226 - 65929 Frankfurt am Main - Unterliederbach

La propiedad



Número de propiedad: 26001226 - 65929 Frankfurt am Main - Unterliederbach

La propiedad



Número de propiedad: 26001226 - 65929 Frankfurt am Main - Unterliederbach

La propiedad



Número de propiedad: 26001226 - 65929 Frankfurt am Main - Unterliederbach

La propiedad



Número de propiedad: 26001226 - 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: 26001226 - 65929 Frankfurt am Main - Unterliederbach

Una primera impresión

Diese Doppelhaushälfte aus dem Jahr 1923 bietet circa 115 m² Wohnfläche auf einem circa 334 m² großen Grundstück und verbindet eine solide Grundsubstanz mit einem angenehm großzügigen Außenbereich. Die Lage bleibt dabei angenehm zurückgenommen, während die Anbindung im Alltag kurze Wege ermöglicht. Genau diese Balance prägt den ersten Eindruck: ruhig genug für Rückzug, gut genug verbunden für ein bewegliches Leben.

Im Inneren verteilt sich das Haus auf vier Zimmer, darunter zwei Schlafzimmer und ein Badezimmer. Der praktische Schnitt sorgt für eine klare Abfolge der Räume, ohne dass das Haus an Charakter verliert. Wohnbereiche, Rückzugsräume und die Wege dazwischen lassen sich gut nachvollziehen; nichts wirkt überladen. Ein großzügiger Außenbereich erweitert das Wohnen nach draußen und gibt dem Haus jene Verbindung zum Garten, die bei einer Doppelhaushälfte besonders zählt. Das Grundstück bietet dafür spürbar mehr als nur Abstand zum Nachbarn: Es schafft Luft, Grün und eine angenehme Tiefe rund um das Haus.

Der Zustand ist gepflegt; zugleich ist das Haus teilsaniert und wurde zuletzt 2024 modernisiert. Dadurch entsteht ein klarer Ausgangspunkt: keine überinszenierte Oberfläche, sondern ein Haus, bei dem Substanz, Alter und bereits begonnene Erneuerung nebeneinanderstehen. Die Zentralheizung, die im Jahr 2026 erneuert wurde, übernimmt die Wärmeversorgung, die Ausstattung zeigt sich insgesamt normal und bodenständig. Wer durch die Räume geht, erkennt vor allem die Möglichkeit einer sorgfältigen Weiterführung. Hier lässt sich Schritt für Schritt entscheiden, was bleiben darf, was erneuert wird und wie der Charakter des Baujahres 1923 in eine heutige Wohnsprache übersetzt werden kann.

Das Grundstück wird im Rahmen eines Erbbaurechts genutzt. Der jährliche Erbbauzins beträgt derzeit 3.900 €.

Besonders relevant ist neben der Wohnfläche die vorhandene Nutzfläche, die dem Alltag zusätzliche Reserven bietet. Sie entlastet die Wohnräume und schafft Platz für alles, was in einem Haus gebraucht wird, aber nicht ständig sichtbar sein muss. Zusammen mit dem großen Grundstück, den vier Zimmern und dem Balkon entsteht ein Gesamtbild, das sich ruhig und verlässlich anfühlt. Dieses Haus drängt sich nicht auf. Es zeigt seine Stärken im Gebrauch und bietet eine solide Grundlage für ein Zuhause mit Substanz, Geschichte und eigener Handschrift.

Número de propiedad: 26001226 - 65929 Frankfurt am Main - Unterliederbach

Detalles de los servicios

- Vinylböden
- Einbauküche
- Tageslichtbad
- Teilweise dreifach verglaste Fenster
- Gaszentralheizung aus 2026
- Großzügiger Balkon
- Garten
- Werkstatt
- Erbpacht: 3.900 € jährlicher Erbpachtzins mit einer Laufzeit bis zum 31.12.2115

Número de propiedad: 26001226 - 65929 Frankfurt am Main - Unterliederbach

Todo sobre la ubicación

Frankfurt-Unterliederbach, ist ein etablierter und zugleich angenehm ruhiger Stadtteil im Westen der Mainmetropole. Das gewachsene Wohnumfeld überzeugt durch eine ausgewogene Mischung aus gepflegter Wohnbebauung, guter Infrastruktur und kurzen Wegen zu den Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindertagesstätten sowie vielfältige gastronomische Angebote sind in der näheren Umgebung gut erreichbar.

Besonders attraktiv ist die Lage durch die unmittelbare Nähe zu den westlichen Frankfurter Stadtteilen und den angrenzenden Grün- und Naherholungsgebieten. Auch die Mainuferbereiche sind gut erreichbar und bieten abwechslungsreiche Möglichkeiten für Spaziergänge, Sport und Erholung. Gleichzeitig profitieren Bewohner von der Nähe zu Höchst mit seinem vielfältigen Einkaufs-, Kultur- und Dienstleistungsangebot.

Unterliederbach verfügt über eine sehr gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie an das regionale und überregionale Straßennetz. Der Bahnhof Frankfurt-Höchst liegt nur rund 20 Gehminuten entfernt und bietet mit S-Bahn (S1,S2,S6,S9)- und Regionalverbindungen eine komfortable Anbindung in Richtung Frankfurter Innenstadt sowie nach Wiesbaden und in weitere Städte des Rhein-Main-Gebiets.

Auch mit dem Auto sind zentrale Verkehrsachsen schnell erreichbar. Über die A66 besteht eine direkte Verbindung nach Frankfurt und in Richtung Wiesbaden, während die A5 und A648 eine zügige Anbindung an das weitere Rhein-Main-Gebiet ermöglichen. Der internationale Flughafen Frankfurt ist ebenfalls in kurzer Zeit erreichbar und unterstreicht die hervorragende überregionale Erreichbarkeit des Standorts.

Número de propiedad: 26001226 - 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 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.

Número de propiedad: 26001226 - 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

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com