

Frankfurt am Main - Unterliederbach

# Sanierungsbedürftige Doppelhaushälfte auf schön eingewachsenem Erbpachtgrundstück

CODE DU BIEN: 26001016



PRIX D'ACHAT: 259.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 91 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 344 m<sup>2</sup>

**CODE DU BIEN: 26001016 - 65929 Frankfurt am Main - Unterliederbach**

- **En un coup d'œil**
- **La propriété**
- **Informations énergétiques**
- **Plans d'étage**
- **Une première impression**
- **Détails des commodités**
- **Tout sur l'emplacement**
- **Plus d'informations**
- **Contact**

**CODE DU BIEN: 26001016 - 65929 Frankfurt am Main - Unterliederbach**

## En un coup d'œil

<b>CODE DU BIEN</b>	<b>26001016</b>	<b>Prix d'achat</b>	<b>259.000 EUR</b>
<b>Surface habitable</b>	<b>ca. 91 m<sup>2</sup></b>	<b>Type de bien</b>	<b>Maisons jumelles</b>
<b>Type de toiture</b>	<b>Toit en pavillon</b>	<b>Commission pour le locataire</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Pièces</b>	<b>5</b>	<b>Modernisation / Rénovation</b>	<b>2007</b>
<b>Chambres à coucher</b>	<b>3</b>	<b>Technique de construction</b>	<b>massif</b>
<b>Salles de bains</b>	<b>1</b>	<b>Surface de plancher</b>	<b>ca. 90 m<sup>2</sup></b>
<b>Année de construction</b>	<b>1922</b>	<b>Aménagement</b>	<b>WC invités, Jardin / utilisation partagée</b>

CODE DU BIEN: 26001016 - 65929 Frankfurt am Main - Unterliederbach

## Informations énergétiques

Type de chauffage	<b>Chauffage centralisé</b>	Certification énergétique	<b>Diagnostic énergétique</b>
Chauffage	<b>Gaz</b>	Consommation d'énergie	<b>250.60 kWh/m²a</b>
Certification énergétique valable jusqu'au	<b>10.12.2035</b>	Classement énergétique	<b>H</b>
Source d'alimentation	<b>Gaz</b>	Année de construction selon le certificat énergétique	<b>1922</b>

CODE DU BIEN: 26001016 - 65929 Frankfurt am Main - Unterliederbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 26001016 - 65929 Frankfurt am Main - Unterliederbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 26001016 - 65929 Frankfurt am Main - Unterliederbach

## La propriété



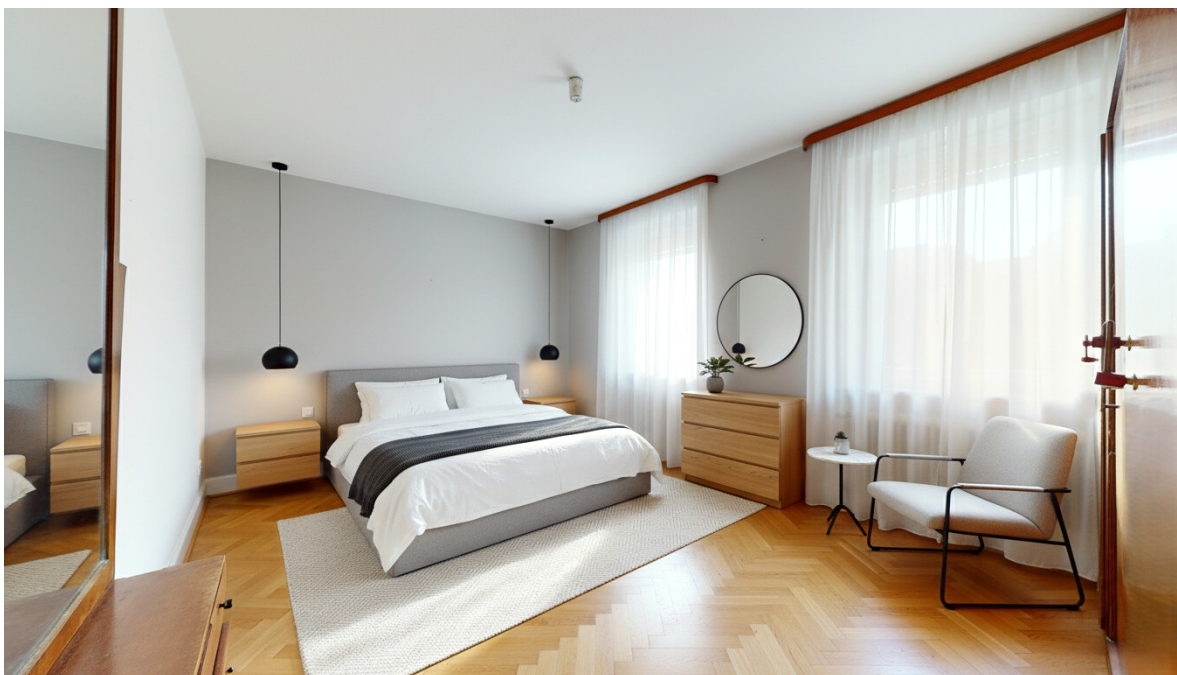
CODE DU BIEN: 26001016 - 65929 Frankfurt am Main - Unterliederbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 26001016 - 65929 Frankfurt am Main - Unterliederbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 26001016 - 65929 Frankfurt am Main - Unterliederbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 26001016 - 65929 Frankfurt am Main - Unterliederbach

## La propriété



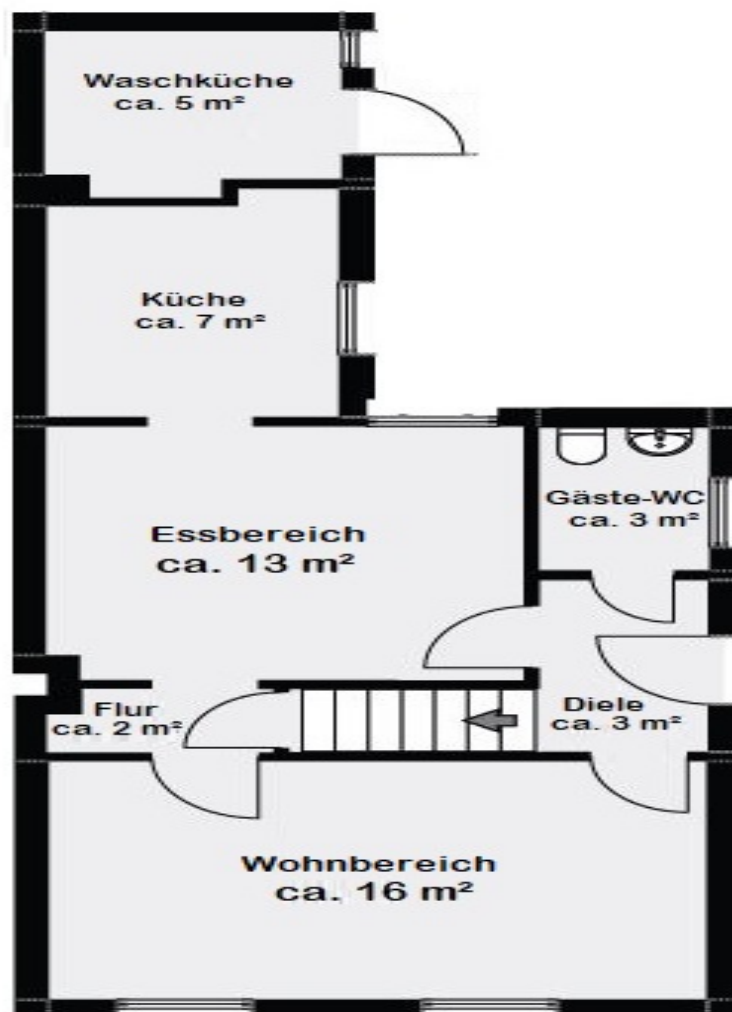
CODE DU BIEN: 26001016 - 65929 Frankfurt am Main - Unterliederbach

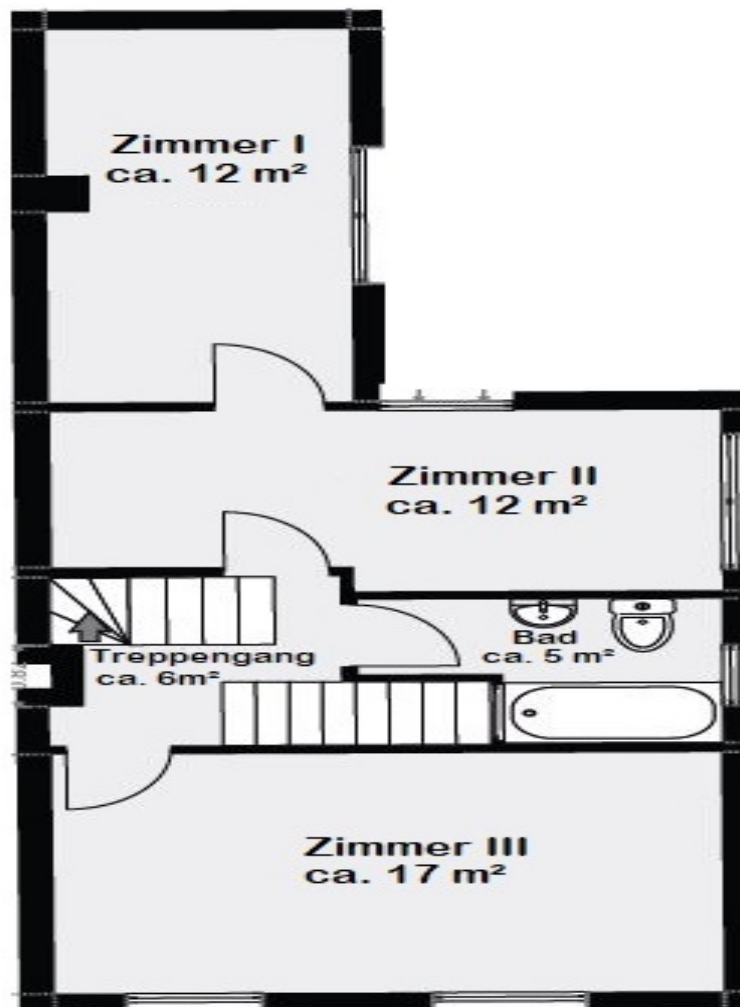
## La propriété

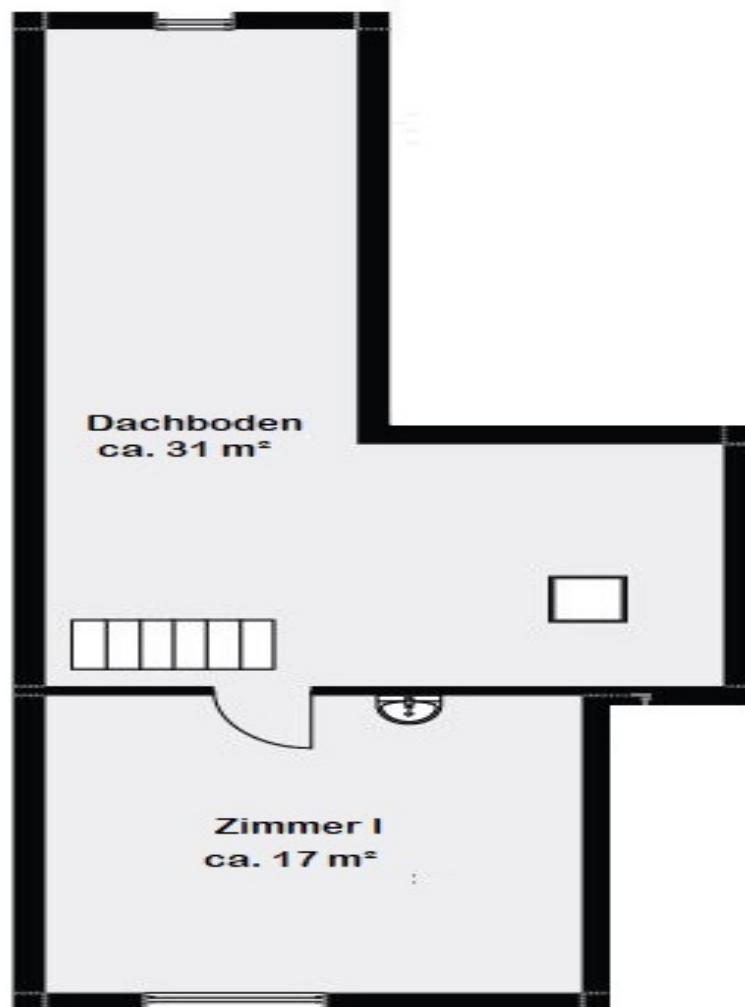


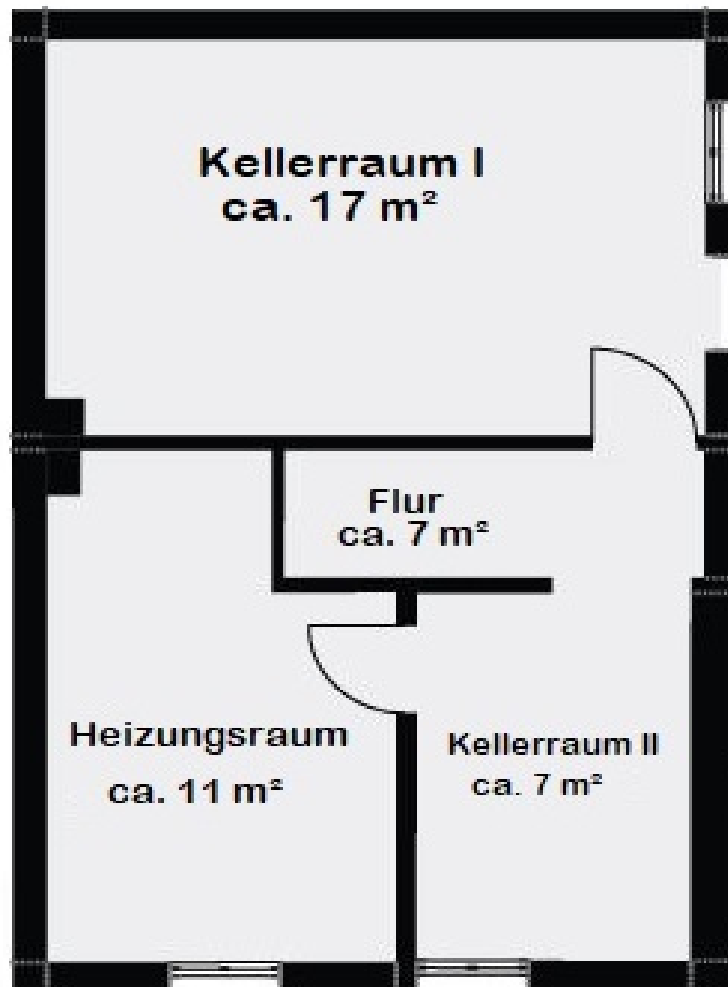
CODE DU BIEN: 26001016 - 65929 Frankfurt am Main - Unterliederbach

## Plans d'étage









Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

**CODE DU BIEN: 26001016 - 65929 Frankfurt am Main - Unterliederbach**

## **Une première 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.

**CODE DU BIEN: 26001016 - 65929 Frankfurt am Main - Unterliederbach**

## **Détails des commodités**

- 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

**CODE DU BIEN: 26001016 - 65929 Frankfurt am Main - Unterliederbach**

## Tout sur l'emplacement

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.

**CODE DU BIEN: 26001016 - 65929 Frankfurt am Main - Unterliederbach**

## **Plus d'informations**

**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.

**CODE DU BIEN: 26001016 - 65929 Frankfurt am Main - Unterliederbach**

## Contact

**Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :**

**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)**

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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