

Frankfurt am Main – Unterliederbach

# Charmante maison d'angle avec jardin et potentiel

CODE DU BIEN: 25001286



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

PRIX D'ACHAT: 230.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 67,79 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 2 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 210 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25001286 - 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: 25001286 - 65929 Frankfurt am Main – Unterliederbach

## En un coup d'œil

|                        |                               |
|------------------------|-------------------------------|
| CODE DU BIEN           | 25001286                      |
| Surface habitable      | ca. 67,79 m <sup>2</sup>      |
| Type de toiture        | à deux versants               |
| Pièces                 | 2                             |
| Chambres à coucher     | 1                             |
| Salles de bains        | 1                             |
| Année de construction  | 1850                          |
| Place de stationnement | 1 x surface libre, 1 x Garage |

|                              |                                                                           |
|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prix d'achat                 | 230.000 EUR                                                               |
| Type de bien                 | Maison individuelle                                                       |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisation / Rénovation   | 2009                                                                      |
| Surface de plancher          | ca. 15 m <sup>2</sup>                                                     |
| Aménagement                  | Terrasse, Jardin / utilisation partagée                                   |

CODE DU BIEN: 25001286 - 65929 Frankfurt am Main – Unterliederbach

## Informations énergétiques

|                                                  |                      |
|--------------------------------------------------|----------------------|
| Type de chauffage                                | Chauffage centralisé |
| Chauffage                                        | Gaz                  |
| Certification<br>énergétique<br>valable jusqu'au | 13.11.2035           |
| Source<br>d'alimentation                         | Gaz                  |

|                                                                |                           |
|----------------------------------------------------------------|---------------------------|
| Certification<br>énergétique                                   | Diagnostic<br>énergétique |
| Consommation<br>d'énergie                                      | 227.00 kWh/m²a            |
| Classement<br>énergétique                                      | G                         |
| Année de<br>construction selon<br>le certificat<br>énergétique | 1850                      |

CODE DU BIEN: 25001286 - 65929 Frankfurt am Main – Unterliederbach

## La propriété





CODE DU BIEN: 25001286 - 65929 Frankfurt am Main – Unterliederbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 25001286 - 65929 Frankfurt am Main – Unterliederbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 25001286 - 65929 Frankfurt am Main – Unterliederbach

## La propriété





CODE DU BIEN: 25001286 - 65929 Frankfurt am Main – Unterliederbach

## La propriété



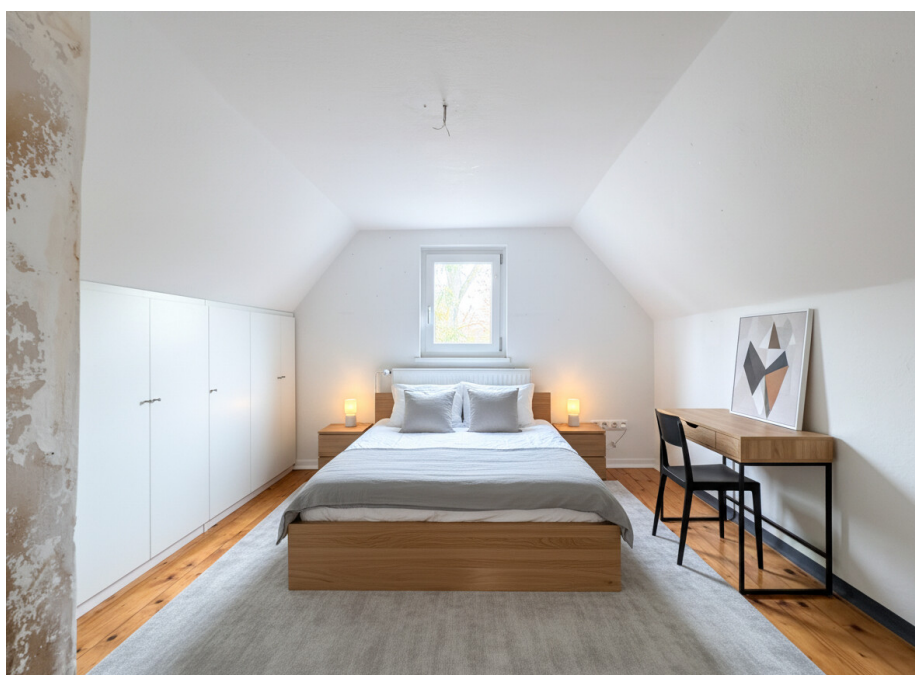
CODE DU BIEN: 25001286 - 65929 Frankfurt am Main – Unterliederbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 25001286 - 65929 Frankfurt am Main – Unterliederbach

## La propriété





CODE DU BIEN: 25001286 - 65929 Frankfurt am Main – Unterliederbach

## La propriété



VON POLL  
IMMOBILIEN



Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

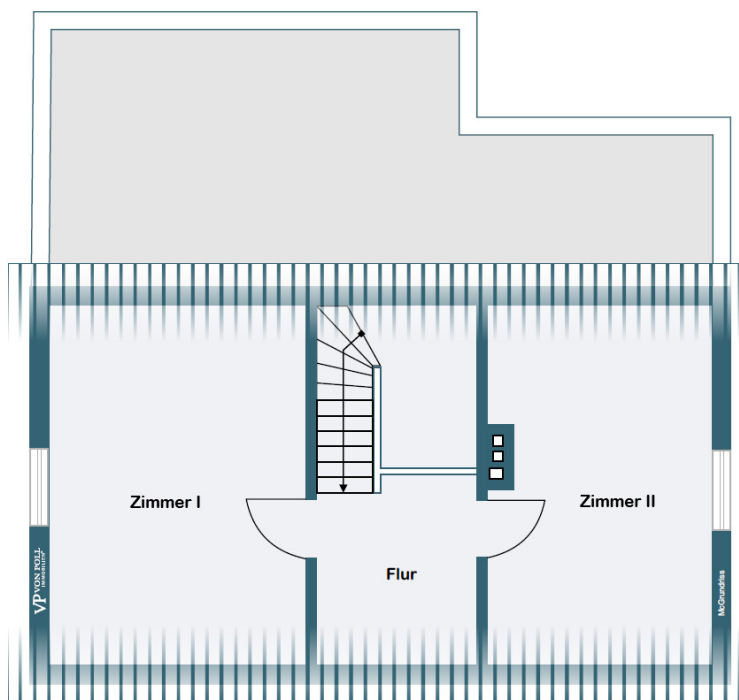
Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.



CODE DU BIEN: 25001286 - 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: 25001286 - 65929 Frankfurt am Main – Unterliederbach**

## Une première impression

Cette maison individuelle, datant de 1850, offre environ 65 m<sup>2</sup> de surface habitable et de nombreuses possibilités d'aménagement, sur un terrain d'environ 210 m<sup>2</sup>. Outre la maison principale, la propriété comprend deux dépendances en briques indépendantes, pouvant servir de rangement, d'atelier ou d'espace utilitaire supplémentaire. Le rez-de-chaussée comprend deux pièces de taille standard : un séjour avec accès direct à la cuisine et une autre pièce pouvant faire office de chambre ou de bureau. À l'étage, deux pièces supplémentaires, actuellement utilisées comme espaces de rangement, offrent un potentiel de transformation en deux pièces de vie spacieuses – idéal pour agrandir la surface habitable ou créer un agencement sur mesure. Une terrasse exposée plein sud, agrémentée d'un jardin privatif, invite à la détente en plein air et offre un espace pour laisser libre cours à votre imagination. Le bâtiment dispose d'un sous-sol partiel. Si nécessaire, le niveau du sous-sol existant peut être abaissé et transformé en sous-sol complet afin d'accueillir du rangement supplémentaire ou des équipements techniques. La maison nécessite des travaux de rénovation. La dernière rénovation date de 2009. Cette propriété offre donc un fort potentiel de rénovation, d'agrandissement ou de construction neuve. Non meublée, elle dispose des commodités de base, ainsi que d'un garage et d'une place de parking extérieure. Son emplacement idéal permet un accès facile aux transports en commun et au réseau routier régional. Commerces, écoles et services médicaux se trouvent à proximité. Les espaces de loisirs et les infrastructures de loisirs sont également facilement accessibles. Cette maison est idéale pour les acquéreurs recherchant un bien immobilier avec un terrain privatif offrant un potentiel de développement, que ce soit pour une rénovation, un agrandissement ou une construction neuve sur mesure.

CODE DU BIEN: 25001286 - 65929 Frankfurt am Main – Unterliederbach

## Détails des commodités

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



CODE DU BIEN: 25001286 - 65929 Frankfurt am Main – Unterliederbach

## Tout sur l'emplacement

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.

**CODE DU BIEN: 25001286 - 65929 Frankfurt am Main – Unterliederbach**

## Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 25001286 - 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)