

Frankfurt am Main – Unterliederbach

# Helle, top geschnittene Vier-Zimmer-Wohnung mit Balkon, Blick ins Grüne und Garage

????????? ??????????: 25001307



???? ??????: 298.500 EUR • ??????????: ca. 85,3 m<sup>2</sup> • ??????: 4

??????? ????????: 25001307 - 65929 Frankfurt am Main – Unterliederbach

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ????????
- ☐ ???????????? ??????????
- ☐ ??????? ??????????
- ☐ ??? ?????? ??????????
- ☐ ???????????????? ??? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ?????????????
- ☐ ?????? ??????????????
- ☐ ?????????????? ????????????????

???????? ??????????: 25001307 - 65929 Frankfurt am Main – Unterliederbach

?? ??? ??????

???????? ??????????	25001307	????? ???????	298.500 EUR
????????????	ca. 85,3 m <sup>2</sup>	????????????	???????
???????	2	????????????	Käuferprovision
?????????	4		beträgt 3,57 % (inkl.
???????????? ???	3		MwSt.) des
??????????			beurkundeten
??????????	1		Kaufpreises
????? ?????????????	1969	????? ?????????????	2025
?????? ?????????????	1 x ??????	?????????	???????
		????????????	
		???????	WC ????????????,
			?????, ??????????

???????? ??????????: 25001307 - 65929 Frankfurt am Main – Unterliederbach

????????????? ???????????

?????????? ??????????	?????????? ??????????	????????????????? ??????????	VERBRAUCH
????? ???????????	??????? ??????? ??????	??????? ????????????? ?????????????	101.00 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ????????? ???	13.08.2028	?????????? ????????????? ??????????	C
????? ???????????	??????	????? ????????????? ????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	1969

??????? ?????????: 25001307 - 65929 Frankfurt am Main – Unterliederbach

?? ????????





??????? ?????????: 25001307 - 65929 Frankfurt am Main – Unterliederbach

?? ????????



???????? ????????: 25001307 - 65929 Frankfurt am Main – Unterliederbach

?? ????????





??????? ?????????: 25001307 - 65929 Frankfurt am Main – Unterliederbach

?? ????????





??????? ???????? : 25001307 - 65929 Frankfurt am Main – Unterliederbach

?? ????????



??????? ?????????: 25001307 - 65929 Frankfurt am Main – Unterliederbach

?? ????????





??????? ?????????: 25001307 - 65929 Frankfurt am Main – Unterliederbach

?? ????????



??????? ?????????: 25001307 - 65929 Frankfurt am Main – Unterliederbach

?? ????????



Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

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



??????? ?????????: 25001307 - 65929 Frankfurt am Main – Unterliederbach

???????



???? ? ?????? ??? ????? ?? ???????, ?? ??????? ??? ??????? ??? ??? ??????, ??? ??  
???? ?????, ??? ?????????? ?? ??????????? ??? ?????????? ??? ????????????

??????? ???????: 25001307 - 65929 Frankfurt am Main – Unterliederbach

## ??? ????? ?????????

Diese Wohnung bietet eine seltene Gelegenheit für alle, die Raum, Lage und Gestaltungsspielraum zu schätzen wissen. Der durchdachte Grundriss, die Helligkeit der Wohnräume und das besondere Split-Level-Konzept innerhalb des Mehrfamilienhauses schaffen ein einzigartiges Wohngefühl.

Insgesamt vier Zimmer, eine Küche, ein Gäste-WC und ein Tageslichtbad bieten flexible Nutzungsmöglichkeiten – ob als Familie mit Kind, als Paar oder als Single mit gehobenem Platzanspruch. Die geräumige Diele verfügt über einen praktischen Abstellraum und bietet darüber hinaus gute Stellmöglichkeiten für weiteres Mobiliar. Neben zwei gut geschnittenen Schlafzimmern steht ein weiteres, etwas kleineres Zimmer zur Verfügung, das sich ideal als Arbeits- oder Gästezimmer eignet. Der Wohnbereich mit angrenzender Loggia bietet einen schönen Blick auf die gepflegten Altbauvillen der ehemaligen Hoechst AG und lädt zum Verweilen ein. Ein Gäste-WC und ein Tageslichtbad ergänzen das Raumangebot. Ein großer Kellerraum bietet zusätzlichen Stauraum.

Die Fenster wurden 1996 erneuert, sind doppelt isoliert und mit Rollläden versehen. Die Eingangstür zur Wohnung wurde 2016 erneuert, die Haustür- und Briefkastenanlage im Jahr 2017. Die Heizungsanlage des Gebäudes wurde 2025 erneuert. Die gepflegte Anlage besteht aus drei Hauseingängen mit insgesamt 24 Wohneinheiten, von denen ein großer Teil von den Eigentümer:innen selbst bewohnt wird. Die Eigentümergemeinschaft ist harmonisch, was am durch und durch gepflegten Zustand von innen und außen zu sehen ist. Ein Hausmeisterservice übernimmt die Hausreinigung und den Winterdienst. Ein gemeinschaftlicher Garten mit Spielplatz steht zur Verfügung.

Die Wohnung war über Jahrzehnte hinweg an eine Einzelperson vermietet und befindet sich aktuell in einem sanierungsbedürftigen Zustand. Nach dem Leerstand wurden die alten Bodenbeläge bereits bis auf den Estrich entfernt. Bad, Küche und Gäste-WC entsprechen nicht mehr dem heutigen Standard und müssen erneuert werden. Somit bietet sich die ideale Gelegenheit, die Wohnung nach eigenen Vorstellungen zu gestalten – sei es für den Eigenbedarf oder als wertstabile, modernisierte Kapitalanlage mit sehr guter Vermietbarkeit.

Es handelt sich um eine Wohnung mit Substanz, Charakter und großem Potenzial – ideal für alle, die sich ein Zuhause oder eine Investition nach eigenen Vorstellungen schaffen möchten.

??????? ???????: 25001307 - 65929 Frankfurt am Main – Unterliederbach

???????????????? ???? ?????????

- Zwei-Fach-isolierte weiße Kunststofffenster (1996) mit manuellen Rollläden
- Neue Wohnungs-Eingangstür (2016)
- Abstellraum
- Loggia
- Großer Kellerraum
- Garage

??????? ?????????: 25001307 - 65929 Frankfurt am Main – Unterliederbach

??? ??? ??? ???????????

Frankfurt-Unterliederbach liegt im Westen der Mainmetropole und überzeugt durch eine ruhige, überwiegend wohngeprägte Struktur bei gleichzeitig sehr guter infrastruktureller Ausstattung. Der Stadtteil vereint ein angenehmes Wohnumfeld mit der Nähe zu bedeutenden Arbeitsstandorten, insbesondere dem Industriepark Höchst, sowie zu angrenzenden Stadtteilen.

Der Stadtteil verfügt über eine familienfreundliche Infrastruktur mit mehreren Kindertagesstätten sowie Grund- und weiterführenden Schulen in der näheren Umgebung. Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, darunter Supermärkte und Dienstleistungsangebote, sind vor Ort vorhanden und teilweise fußläufig erreichbar. Weitere Einkaufs- und Versorgungsangebote befinden sich in den angrenzenden Stadtteilen.

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

Über die nahegelegenen Autobahnen A66 und A5 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 ermöglicht direkte Verbindungen zum Hauptbahnhof, in die City und nach Wiesbaden. Ergänzend gewährleisten mehrere Buslinien eine komfortable innerstädtische Erschließung. Zudem besteht über die Buslinie 58 ab der Haltestelle Peter-Bied-Straße eine direkte und umsteigefreie Verbindung zum Flughafen Frankfurt, Terminal 1.



??????? ???????: 25001307 - 65929 Frankfurt am Main – Unterliederbach

????? ?????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 13.8.2028.

Endenergieverbrauch beträgt 101.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1969.

Die Energieeffizienzklasse ist C.

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.

??????? ???????: 25001307 - 65929 Frankfurt am Main – Unterliederbach

????????????? ???????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

von Poll Immobilien GmbH

---

Bolongarostraße 165, 65929 Frankfurt am Main

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

E-Mail: frankfurt@von-poll.com

???? ?????????? ???????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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