Frankfurt am Main – Unterliederbach

# Einfamilienhaus in ruhiger Lage mit Gewerbe

***VP azonosító: 22001333***

**VÉTELÁR: 779.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 134 m² • SZOBÁK: 8 • FÖLDTERÜLET: 397 m²**

**VP azonosító: 22001333 - 65929 Frankfurt am Main – Unterliederbach**


- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az els? benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínr?l
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

**VP azonosító: 22001333 - 65929 Frankfurt am Main – Unterliederbach**

# Áttekintés

| | |
|---|---|
| VP azonosító | 22001333 |
| Hasznos lakótér | ca. 134 m² |
| Tet? formája | Nyeregtet? |
| AZ INGATLAN ELÉRHET? | megállapodás szerint |
| Szobák | 8 |
| Hálószobák | 7 |
| FÜRD?SZOBÁK | 1 |
| ÉPÍTÉS ÉVE | 1890 |
| PARKOLÁSI LEHET?SÉGEK | 2 x Felszíni parkolóhely |

| | |
|---|---|
| Vételár | 779.000 EUR |
| Ház | |
| Jutalék | Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernizálás / Felújítás | 1952 |
| Kivitelezési módszer | Szilárd |
| Hasznos terület | ca. 539 m² |
| Felszereltség | Terasz, Beépített konyha |

**VP azonosító: 22001333 - 65929 Frankfurt am Main – Unterliederbach**

# Áttekintés: Energia adatok

| | |
|---|---|
| F?tési rendszer | T?zhely |
| Energiaforrás | GAS |
| Energia tanúsítvány érvényességének lejárata | 22.11.2032 |
| Energiaforrás | Gáz |

| | |
|---|---|
| Energiatanúsítvány | Energetikai tanúsítvány |
| Teljes energiaigény | 351.70 kWh/m²a |
| Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány | H |

**VP azonosító: 22001333 - 65929 Frankfurt am Main – Unterliederbach**

# Az ingatlan

**VP azonosító: 22001333 - 65929 Frankfurt am Main – Unterliederbach**

# Az ingatlan

**VP azonosító: 22001333 - 65929 Frankfurt am Main – Unterliederbach**

# Az ingatlan

**VP azonosító: 22001333 - 65929 Frankfurt am Main – Unterliederbach**

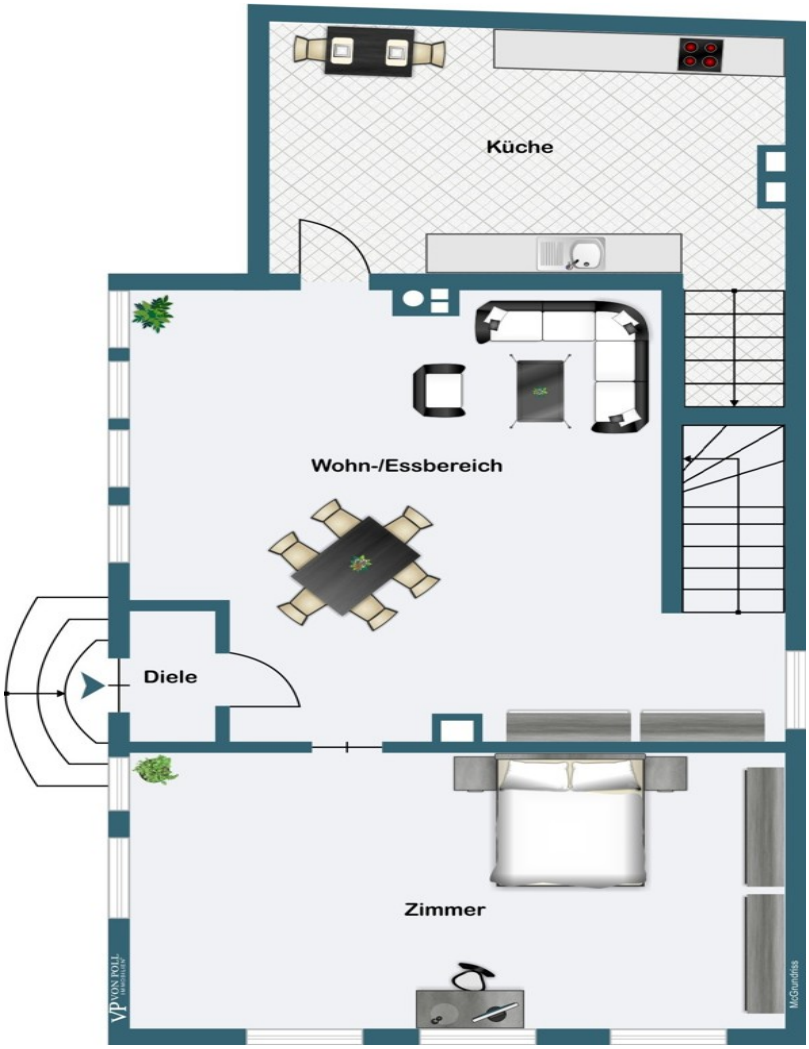
# Az ingatlan

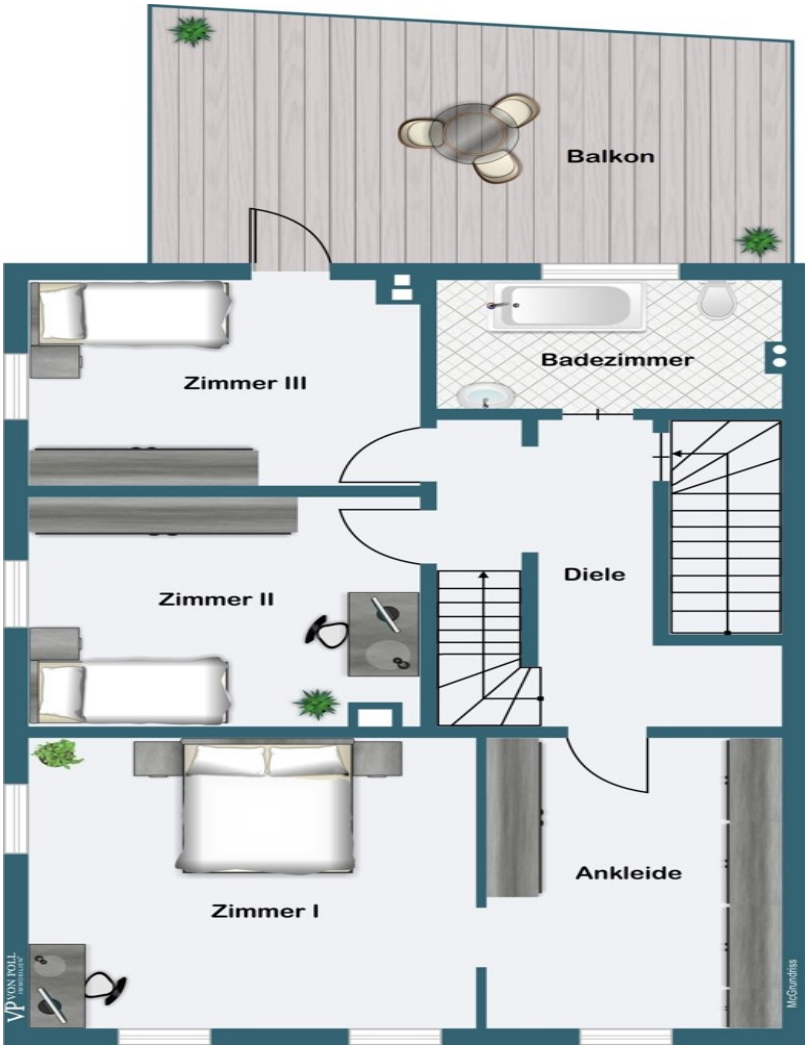
**VP azonosító: 22001333 - 65929 Frankfurt am Main – Unterliederbach**

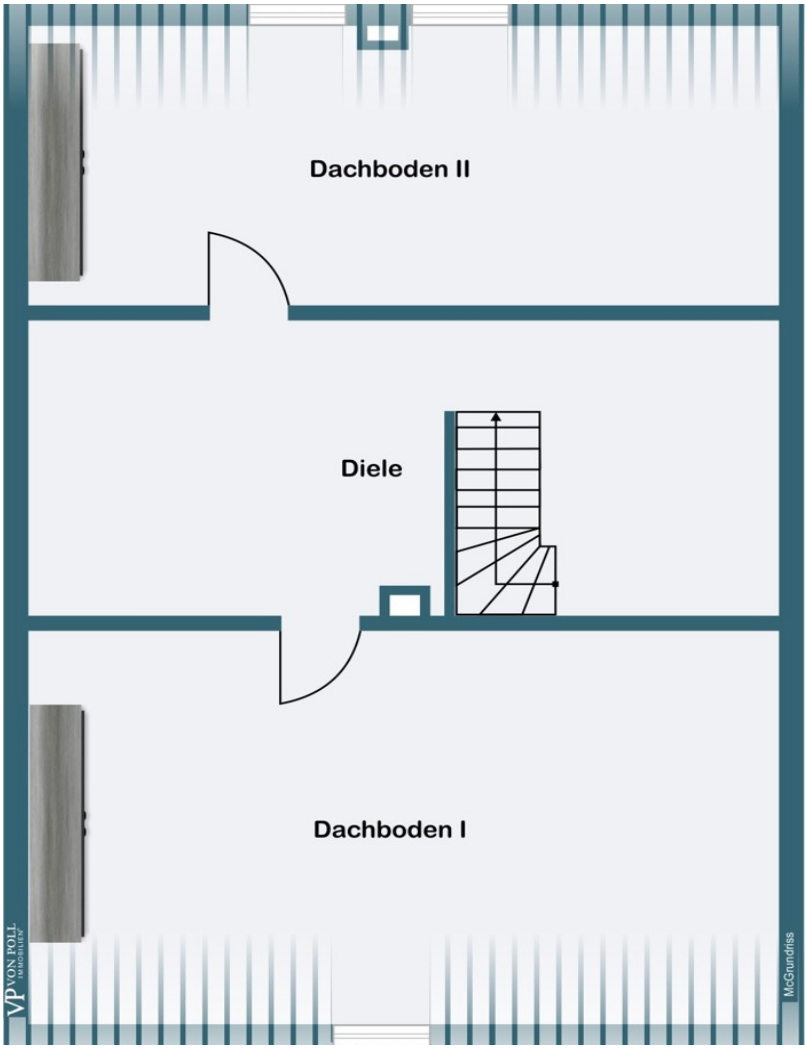
# Az ingatlan

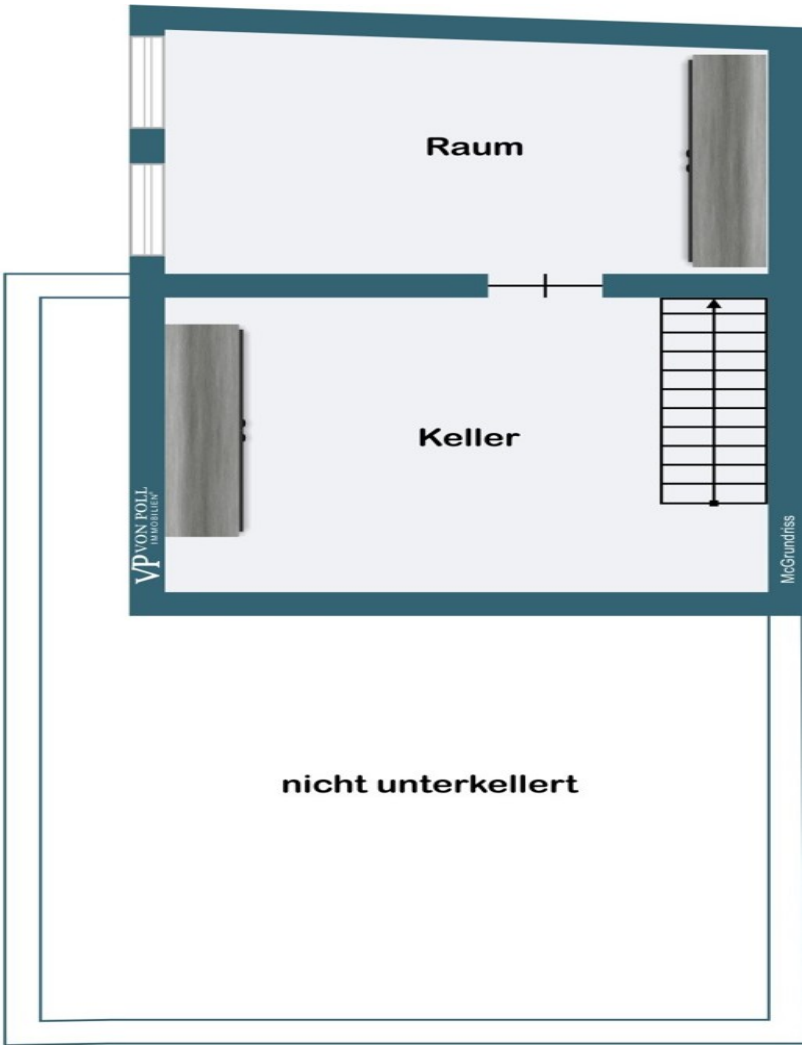
**VP azonosító: 22001333 - 65929 Frankfurt am Main – Unterliederbach**

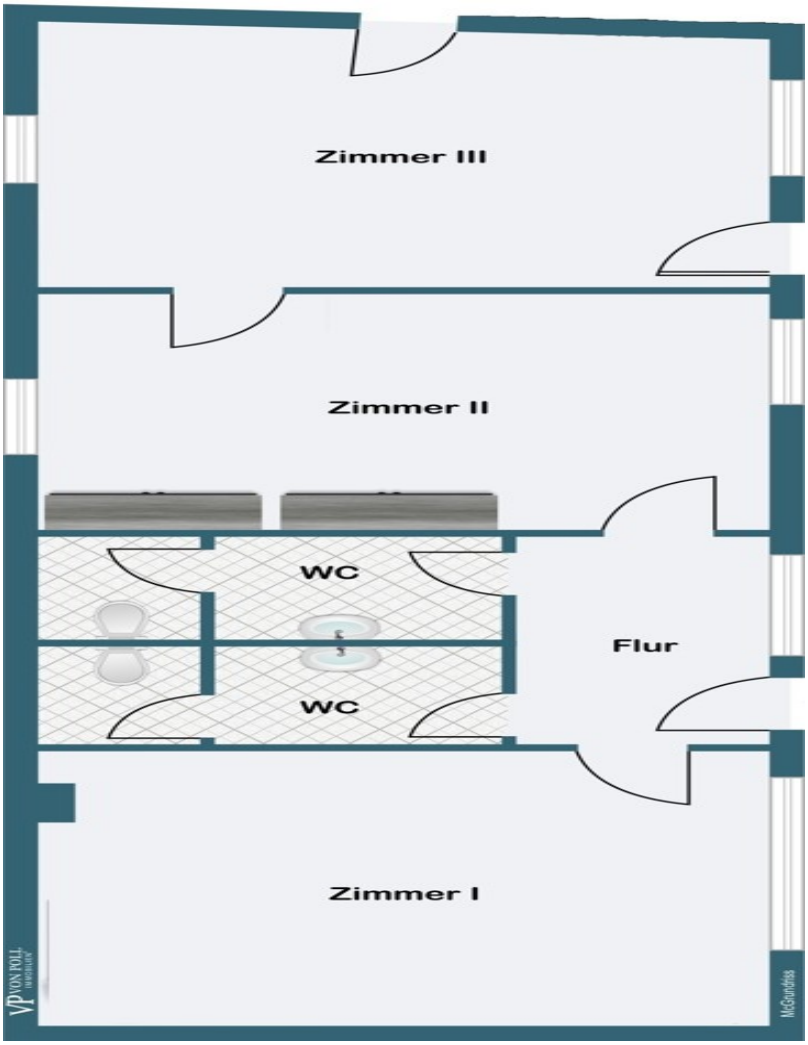
# Alaprajzok

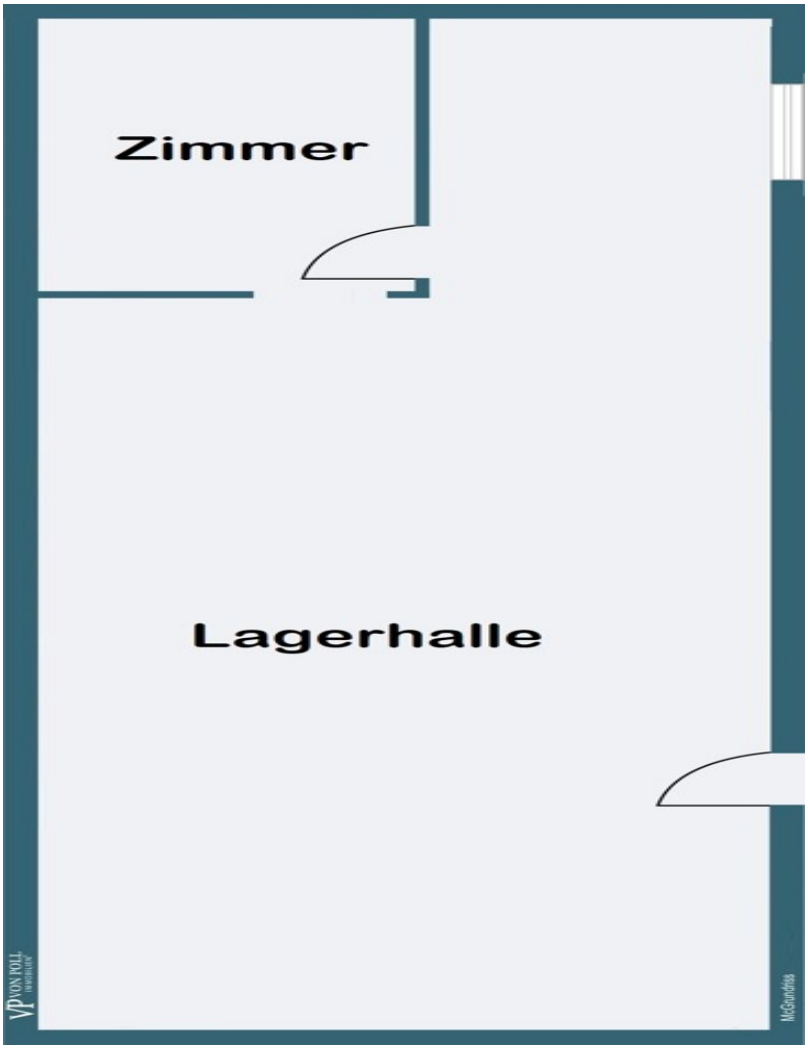


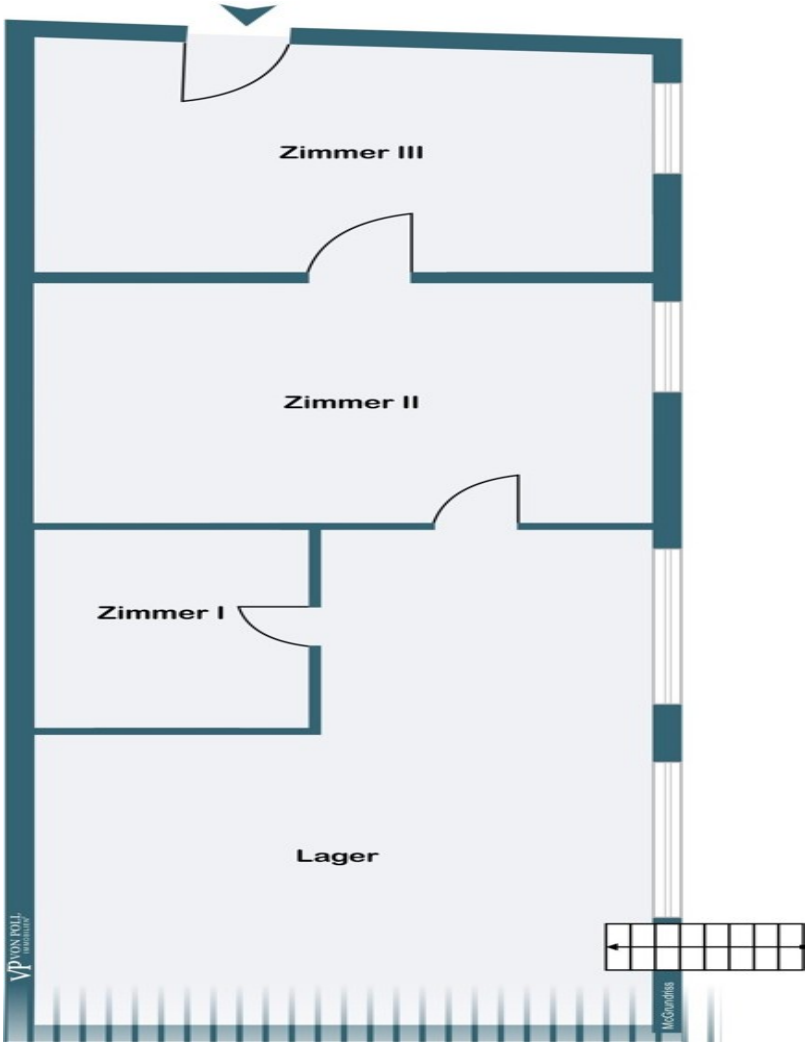

Zimmer III
Zimmer II
Zimmer I
Badezimmer
Diele
Ankleide
Balkon


Dachboden II
Diele
Dachboden I
VON POLL IMMOBILIEN
McGrundriss


Raum
Keller
nicht unterkellert
VON POLL IMMOBILIEN
McGrundriss


Zimmer I
WC
WC
Flur
Zimmer II
Zimmer III


Zimmer
Lagerhalle




Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felel?sséget.

**VP azonosító: 22001333 - 65929 Frankfurt am Main – Unterliederbach**

# Az els? benyomás

Dieses interessante Wohn-/ und Geschäftshaus aus dem Jahre 1890 liegt in einer der beliebten Lagen Frankfurt Unterliederbachs. Im Erdgeschoss der Gewerbeeinheit befand sich früher eine renommierte Druckerei. Diese freistehende Fläche kann vielseitig genutzt und vermietet werden. Zur Gewerbeeinheit gehören außerdem Büroräume, Lagerhallen und Stauräume. Im Erdgeschoss des Wohnhauses empfängt Sie eine kleine Diele mit Zugang in den offenen Wohn-/ Essbereich. Angrenzend an diesen befindet sich sowohl ein Wohnraum als auch eine Einbauküche, von der aus man den geräumigen Keller erreichen kann. Über eine Holztreppe erreicht man das großzügige Obergeschoss. In diesem erwarten Sie drei charmante Zimmer eines davon mit Ankleideraum und ein Badezimmer. Der durchdachte Schnitt der Wohnung ermöglicht es zwei Schlafzimmer und ein Gäste-/ Bürozimmer einzurichten, sowie weitere individuelle Nutzungsoptionen. Über eine weitere nicht direkt einsehbare Holztreppe gelangt man in das Dachgeschoss. In diesem gibt es neben einem großen Flur eine überaus geräumige Kammer sowie einen großzügigen Bodenraum.Darüberhinaus lassen sich weitere circa 60 Quadratmeter des Dachbodens als Wohnraum nutzen. Diese sind nicht in der Wohnfläche aufgeführt. Im Hof sind mehrere Stellplätze verfügbar sowie weitere Nutzflächen im Keller. Die Immobilie bietet für die Eigennutzung diverse Optionen. Eine Immobilie mit Potential für Selbstnutzer und Kapitalanleger.

**VP azonosító: 22001333 - 65929 Frankfurt am Main – Unterliederbach**

# Részletes felszereltség

- Freie ca. 135 m² große Gewerbeeinheit im Erdgeschoss (ehemalige Druckerei)
- Freie ca. 135 m² große Gewerbeeinheit im Obergeschoss
- ca. 131 m² Nutzfläche im Dachgeschoss des Gewerbes
- ca. 55 m² Gewerbe im Bürotrakt
- ca. 60 m² Nutzfläche im Dachgeschoss des Hauses
- ca. 23 m² Nutzfläche im Keller des Hauses
- Keller- und Stauräume
- Getrenntes Damen und Herren WC
- Lagerhalle
- Büroeinbauschränke aus Kirschholz
- Einbauküche

**VP azonosító: 22001333 - 65929 Frankfurt am Main – Unterliederbach**

# Minden a helyszínr?l

Unterliederbach befindet sich cirka zehn Kilometer westlich der Frankfurter Innenstadt, grenzt unmittelbar an den Stadtteil Höchst und bildet mit diesem eine Einheit. Der Liederbach, der entlang des alten Ortskern fließt, war namensgebend für den Stadtteil. Kindergärten, Schulen, Sportanlagen sowie Einkaufsmöglichkeiten entlang der Königsteiner Straße mit ihrer südlichen Fußgängerzone oder das Main-Taunus-Zentrum sind bequem erreichbar. Nicht weit entfernt befinden sich auch die Jahrhunderthalle und die Ballsporthalle, wo in regelmäßigen Abständen verschiedene Veranstaltungen stattfinden. Den Bahnhof "Frankfurt-Höchst" erreichen Sie zu Fuß in circa zehn Minuten. Von dort aus kommen Sie mit den S-Bahn-Linien S1 und S2 oder der RB innerhalb von zehn Minuten in die Frankfurter Innenstadt. Über die A66 mit Anschluss an die A3 und A5 gelangen Sie mit dem PKW ebenfalls schnell in die Frankfurter City und haben mit diesen Autobahnen außerdem ideale Verbindungen zu den umliegenden Städten.

**VP azonosító: 22001333 - 65929 Frankfurt am Main – Unterliederbach**

# További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 22.11.2032. Endenergiebedarf beträgt 351.70 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1890. Die Energieeffizienzklasse ist H. GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 unErdgeschoss/d § 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.

**VP azonosító: 22001333 - 65929 Frankfurt am Main – Unterliederbach**

# Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Ricky Saliev

Bolongarostraße 165  Frankfurt am Main - Höchst
E-Mail: frankfurt@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com