

Frankfurt am Main - Unterliederbach

Teilsanierte Doppelhaushälfte mit großzügigem Grundstück

Número da propriedade: 26001226



PREÇO DE COMPRA: 435.000 EUR • ÁREA: ca. 115,35 m² • QUARTOS: 4 • ÁREA DO TERRENO: 334 m²

Número da propriedade: 26001226 - 65929 Frankfurt am Main - Unterliederbach

- **Numa vista geral**
- **O imóvel**
- **Dados energéticos**
- **Plantas dos pisos**
- **Uma primeira impressão**
- **Detalhes do equipamento**
- **Tudo sobre a localização**
- **Outras informações**
- **Pessoa de contacto**

Número da propriedade: 26001226 - 65929 Frankfurt am Main - Unterliederbach

Numa vista geral

Número da propriedade	26001226
Área	ca. 115,35 m ²
Forma do telhado	Telhado de sela
Quartos	4
Quartos	3
Casas de banho	1
Ano de construção	1923
Tipo de estacionamento	1 x Car port, 1 x Lugar de estacionamento ao ar livre

Preço de compra	435.000 EUR
Natureza	Casa geminada
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernização / Reciclagem	2026
Tipo de construção	Sólido
Área útil	ca. 132 m ²
Móveis	WC de hóspedes, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida, Varanda

Número da propriedade: 26001226 - 65929 Frankfurt am Main - Unterliederbach

Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central
Fonte de Energia	Gás
Certificado Energético válido até	23.08.2036
Aquecimento	Gás

Certificado Energético	Consumo energético final
Procura final de energia	169.90 kWh/m²a
Classificação energética	F
Ano de construção de acordo com o certificado energético	1923

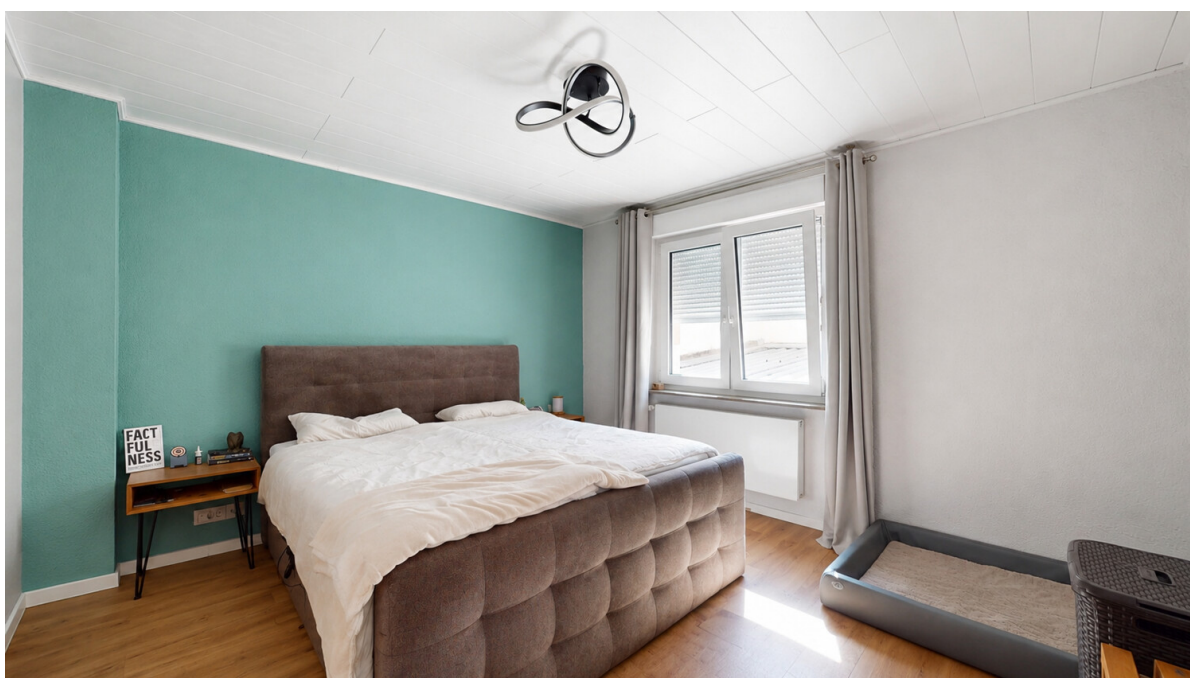
Número da propriedade: 26001226 - 65929 Frankfurt am Main - Unterliederbach

O imóvel



Número da propriedade: 26001226 - 65929 Frankfurt am Main - Unterliederbach

O imóvel



Número da propriedade: 26001226 - 65929 Frankfurt am Main - Unterliederbach

O imóvel



Número da propriedade: 26001226 - 65929 Frankfurt am Main - Unterliederbach

O imóvel



Número da propriedade: 26001226 - 65929 Frankfurt am Main - Unterliederbach

O imóvel



Número da propriedade: 26001226 - 65929 Frankfurt am Main - Unterliederbach

O imóvel



Número da propriedade: 26001226 - 65929 Frankfurt am Main - Unterliederbach

Plantas dos pisos









Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: 26001226 - 65929 Frankfurt am Main - Unterliederbach

Uma primeira impressão

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 da propriedade: 26001226 - 65929 Frankfurt am Main - Unterliederbach

Detalhes do equipamento

- 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 da propriedade: 26001226 - 65929 Frankfurt am Main - Unterliederbach

Tudo sobre a localização

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 da propriedade: 26001226 - 65929 Frankfurt am Main - Unterliederbach

Outras informações

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 da propriedade: 26001226 - 65929 Frankfurt am Main - Unterliederbach

Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa 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

Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com