Frankfurt am Main – Unterliederbach

Sanierungsbedürftige Doppelhaushälfte auf schön eingewachsenem Erbpachtgrundstück

Objektnummer: 26001016



KAUFPREIS: 235.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 91 m² • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 344 m²

Objektnummer: 26001016 - 65929 Frankfurt am Main – Unterliederbach

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26001016 - 65929 Frankfurt am Main – Unterliederbach

Auf einen Blick

Objektnummer	26001016
Wohnfläche	ca. 91 m²
Dachform	Walmdach
Zimmer	5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Baujahr	1922

Kaufpreis	235.000 EUR
Haustyp	Doppelhaushälfte
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2007
Zustand der Immobilie	Sanierungsbedürftig
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 90 m²
Ausstattung	Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung

Objektnummer: 26001016 - 65929 Frankfurt am Main – Unterliederbach

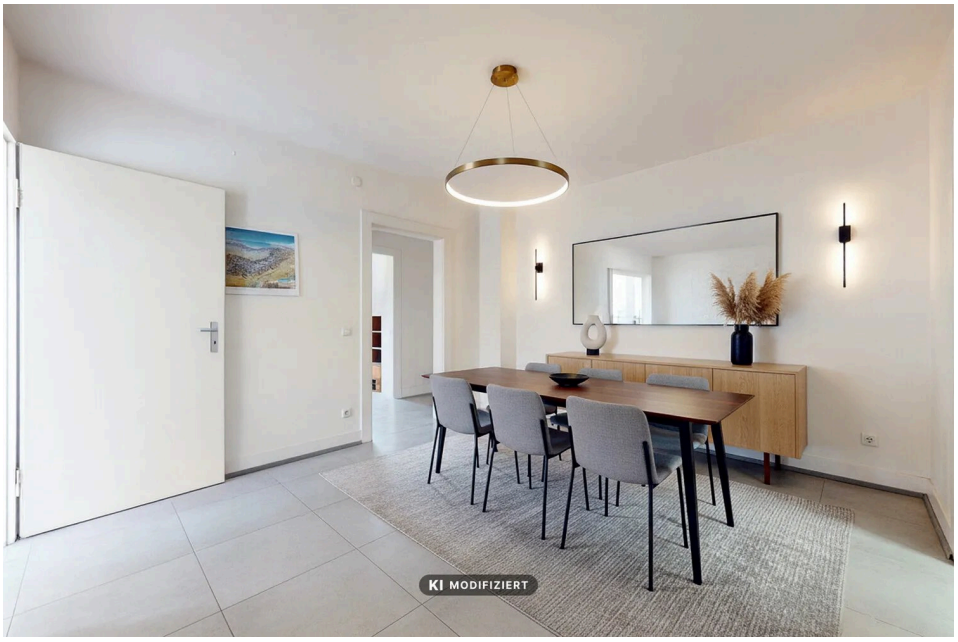
Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	10.12.2035
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	250.6 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	H
Baujahr laut Energieausweis	1922

Objektnummer: 26001016 - 65929 Frankfurt am Main – Unterliederbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26001016 - 65929 Frankfurt am Main – Unterliederbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26001016 - 65929 Frankfurt am Main – Unterliederbach

Die Immobilie

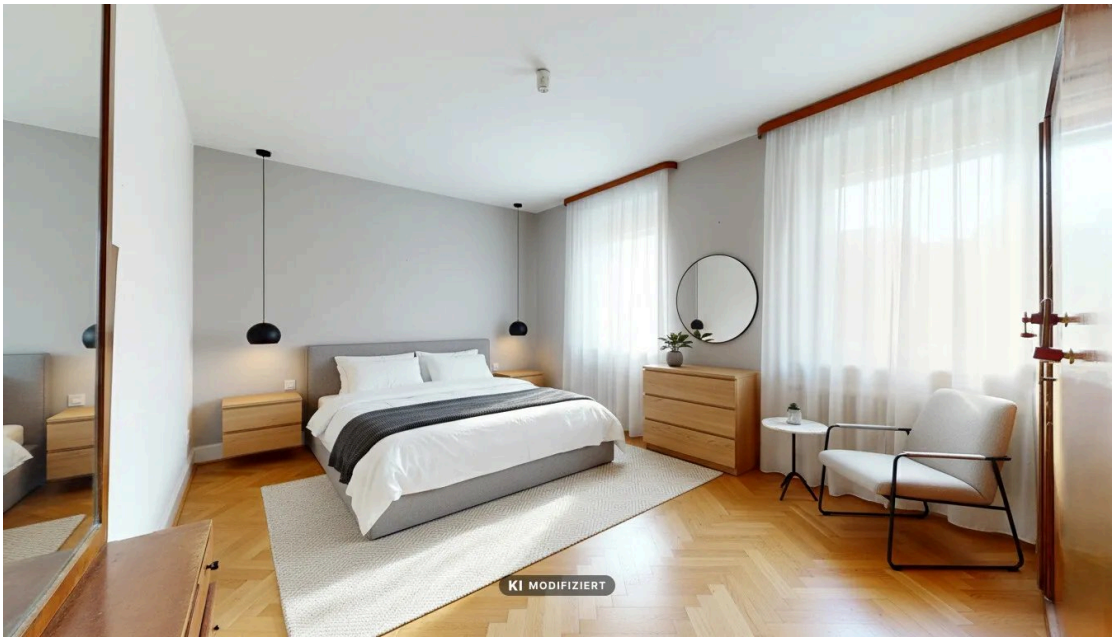




Objektnummer: 26001016 - 65929 Frankfurt am Main – Unterliederbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26001016 - 65929 Frankfurt am Main – Unterliederbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26001016 - 65929 Frankfurt am Main – Unterliederbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26001016 - 65929 Frankfurt am Main – Unterliederbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26001016 - 65929 Frankfurt am Main – Unterliederbach

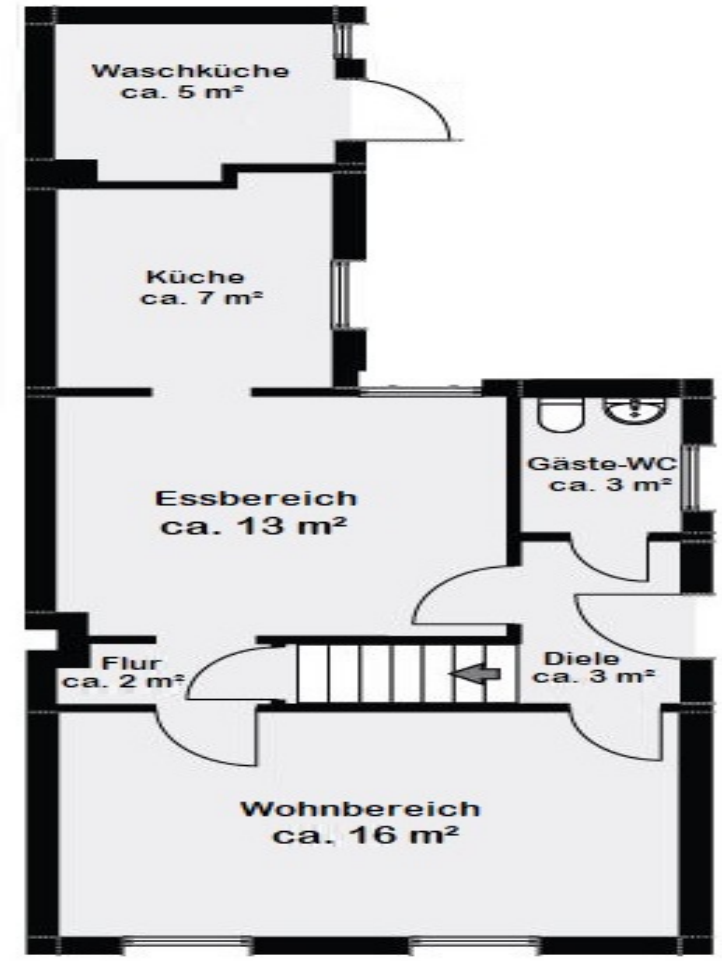
Die Immobilie

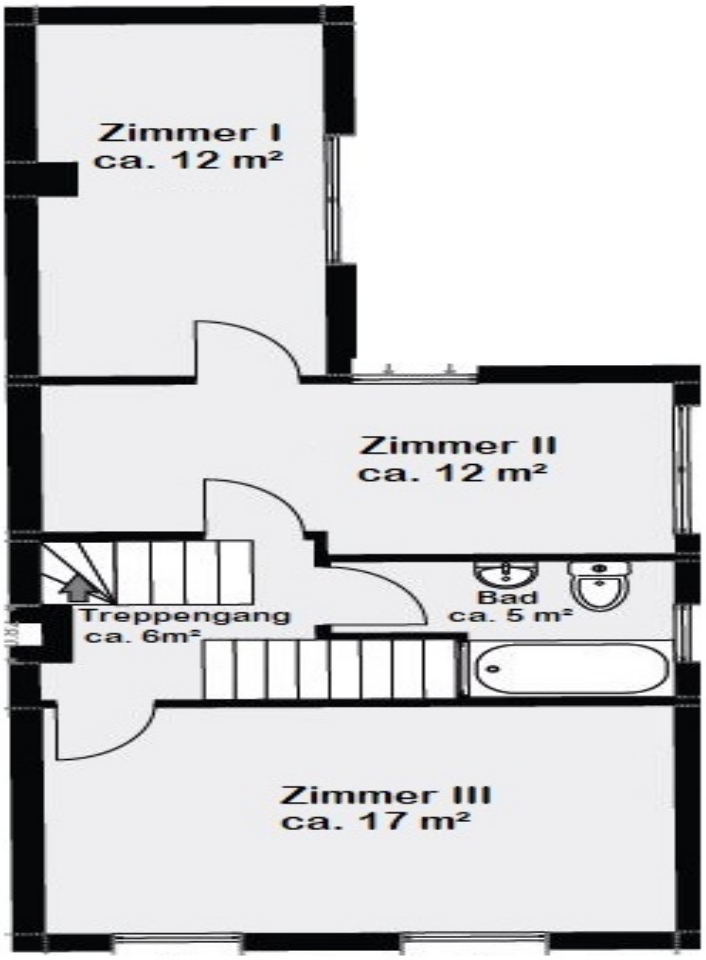


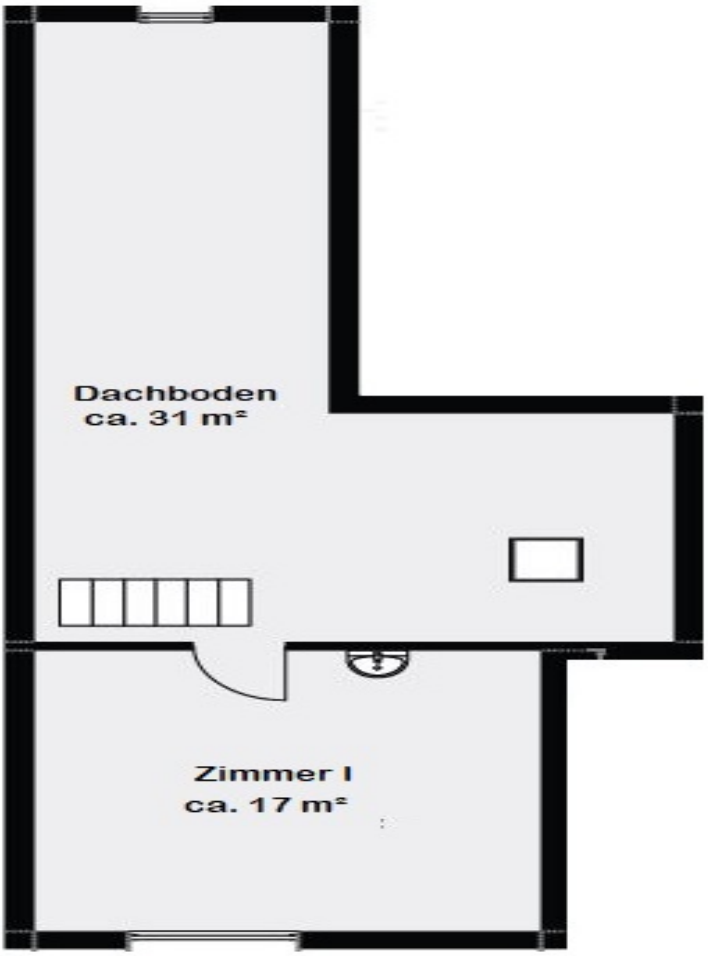


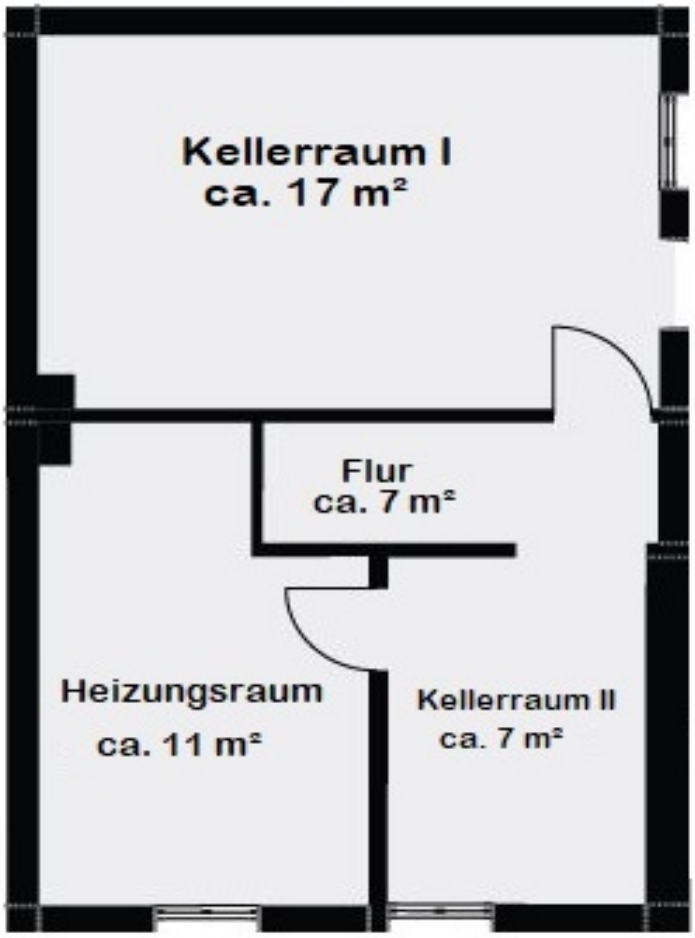
Objektnummer: 26001016 - 65929 Frankfurt am Main – Unterliederbach

Grundrisse




Zimmer I
ca. 12 m²
Zimmer II
ca. 12 m²
Treppengang
ca. 6m²
Bad
ca. 5 m²
Zimmer III
ca. 17 m²


Dachboden
ca. 31 m²
Zimmer I
ca. 17 m²



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 26001016 - 65929 Frankfurt am Main – Unterliederbach

Ein erster Eindruck

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.

Objektnummer: 26001016 - 65929 Frankfurt am Main – Unterliederbach

Ausstattung und Details

- 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

Objektnummer: 26001016 - 65929 Frankfurt am Main – Unterliederbach

Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 26001016 - 65929 Frankfurt am Main – Unterliederbach

Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 26001016 - 65929 Frankfurt am Main – Unterliederbach

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

von Poll Immobilien GmbH

Bolongarostraße 165, 65929 Frankfurt am Main
Tel.: +49 69 - 94 51 58 08 0
E-Mail: frankfurt@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com