Frankfurt am Main – Unterliederbach

Teilsanierte Doppelhaushälfte mit großzügigem Grundstück

Objektnummer: 26001226



KAUFPREIS: 435.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 115.35 m² • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 334 m²

Objektnummer: 26001226 - 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: 26001226 - 65929 Frankfurt am Main – Unterliederbach

Auf einen Blick

Objektnummer	26001226
Wohnfläche	ca. 115.35 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Baujahr	1923
Stellplatz	1 x Carport, 1 x Freiplatz

Kaufpreis	435.000 EUR
Haustyp	Doppelhaushälfte
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2026
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 132 m²
Ausstattung	Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26001226 - 65929 Frankfurt am Main – Unterliederbach

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	23.08.2036
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	169.9 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	F
Baujahr laut Energieausweis	1923

Objektnummer: 26001226 - 65929 Frankfurt am Main – Unterliederbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26001226 - 65929 Frankfurt am Main – Unterliederbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26001226 - 65929 Frankfurt am Main – Unterliederbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26001226 - 65929 Frankfurt am Main – Unterliederbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26001226 - 65929 Frankfurt am Main – Unterliederbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26001226 - 65929 Frankfurt am Main – Unterliederbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26001226 - 65929 Frankfurt am Main – Unterliederbach

Grundrisse




Flur
Essbereich
Balkon
Küche
Wohnbereich


Wandschrank
Zimmer
DF
Dachboden



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: 26001226 - 65929 Frankfurt am Main – Unterliederbach

Ein erster Eindruck

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.

Objektnummer: 26001226 - 65929 Frankfurt am Main – Unterliederbach

Ausstattung und Details

- 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

Objektnummer: 26001226 - 65929 Frankfurt am Main – Unterliederbach

Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 26001226 - 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: 26001226 - 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