Frankfurt am Main – Unterliederbach

Großzügiges Einfamilienhaus im Villengebiet von Unterliederbach

Objektnummer: 26001274



KAUFPREIS: 1.490.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 237.87 m^2 • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 982 m^2

Objektnummer: 26001274 - 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: 26001274 - 65929 Frankfurt am Main – Unterliederbach

Auf einen Blick

Objektnummer	26001274
Wohnfläche	ca. 237.87 m²
Dachform	Walmdach
Zimmer	8
Schlafzimmer	5
Badezimmer	2
Baujahr	1935
Stellplatz	3 x Freiplatz

Kaufpreis	1.490.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,00 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2021
Zustand der Immobilie	modernisiert
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 85 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Balkon

Objektnummer: 26001274 - 65929 Frankfurt am Main – Unterliederbach

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	14.07.2036
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	241.9 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	G
Baujahr laut Energieausweis	1935

Objektnummer: 26001274 - 65929 Frankfurt am Main – Unterliederbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26001274 - 65929 Frankfurt am Main – Unterliederbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26001274 - 65929 Frankfurt am Main – Unterliederbach

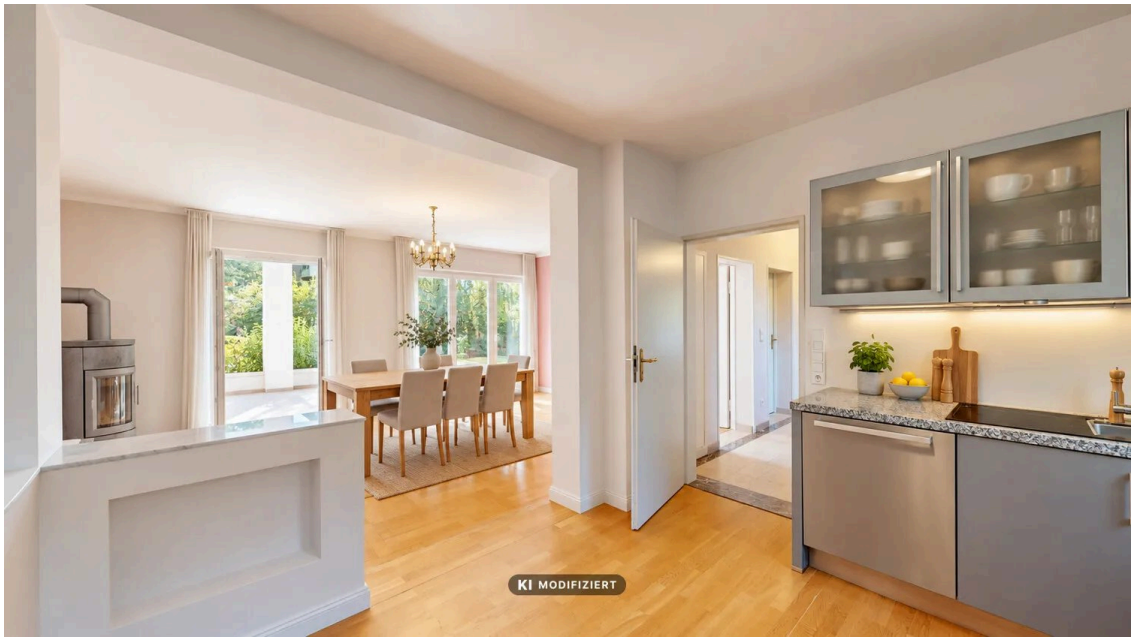
Die Immobilie

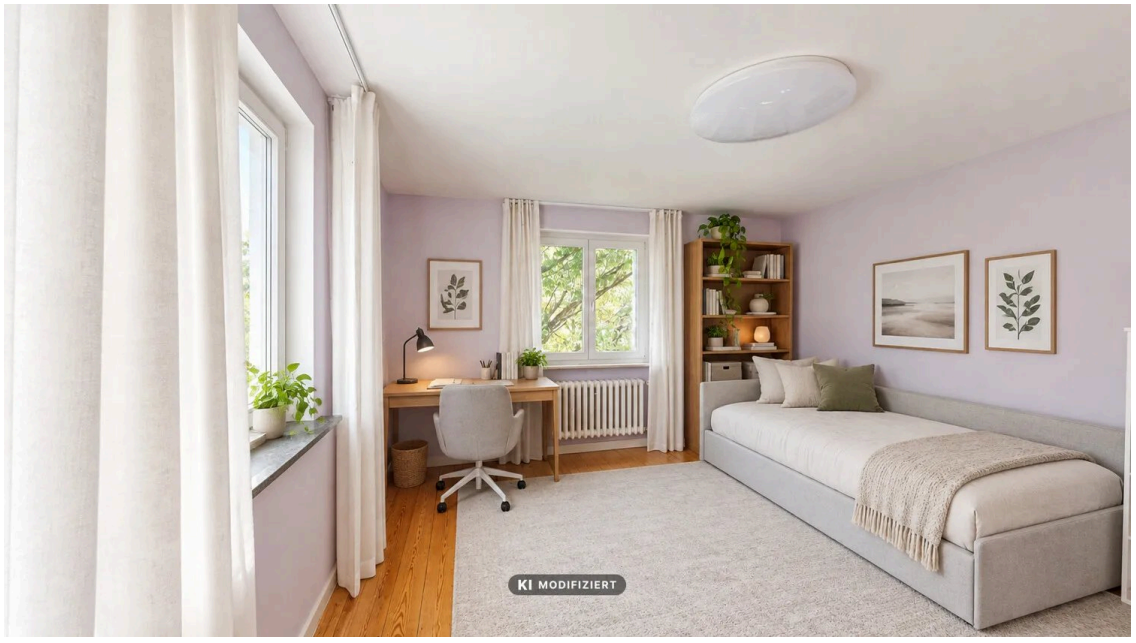




Objektnummer: 26001274 - 65929 Frankfurt am Main – Unterliederbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26001274 - 65929 Frankfurt am Main – Unterliederbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26001274 - 65929 Frankfurt am Main – Unterliederbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26001274 - 65929 Frankfurt am Main – Unterliederbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26001274 - 65929 Frankfurt am Main – Unterliederbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26001274 - 65929 Frankfurt am Main – Unterliederbach

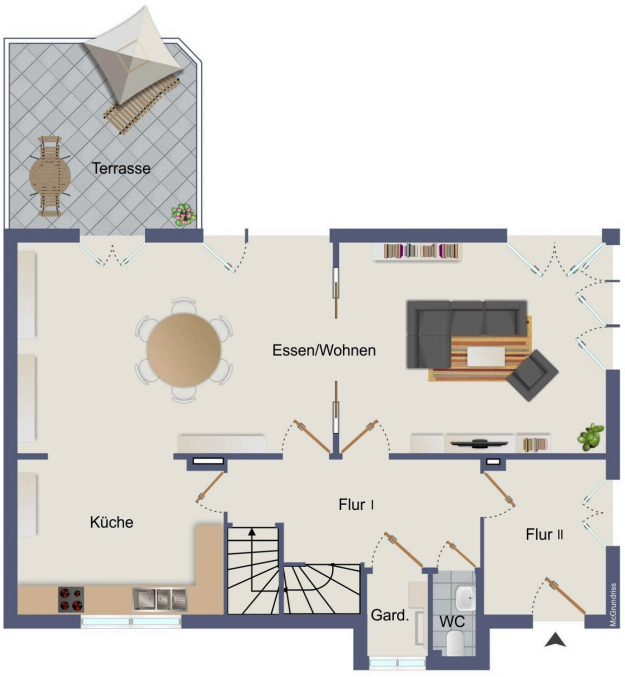
Die Immobilie



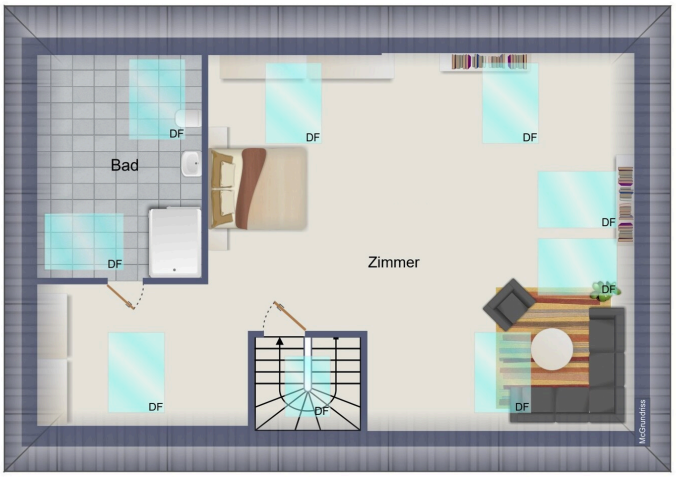


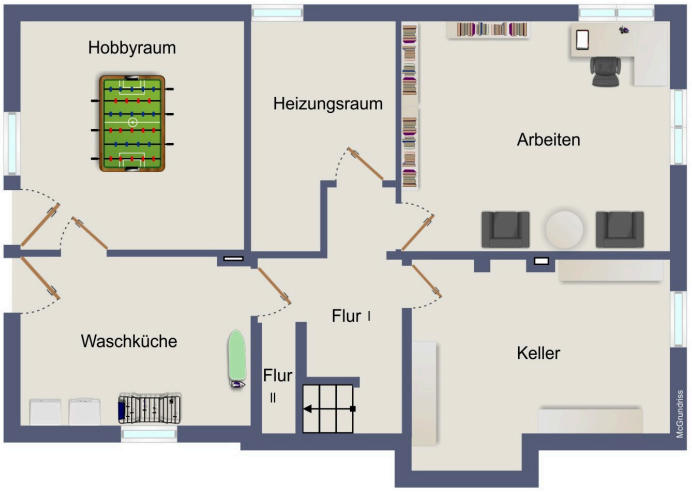
Objektnummer: 26001274 - 65929 Frankfurt am Main – Unterliederbach

Grundrisse




Balkon
Zimmer II
Bad
Zimmer III
Flur
Zimmer I
Zimmer IV


Bad
Zimmer
DF



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: 26001274 - 65929 Frankfurt am Main – Unterliederbach

Ein erster Eindruck

Ein Haus, das Geschichte und Gegenwart mit einer bemerkenswerten Gelassenheit verbindet. 1935 erbaut, empfängt dieses besondere Einfamilienhaus heute mit einer Atmosphäre, die von behutsamer Modernisierung und liebevoll bewahrter Substanz geprägt ist. Bereits beim Ankommen wird die Großzügigkeit des Hauses spürbar, die sich vom einladenden Eingangsbereich über die hellen Wohnräume bis in das ausgebaute Dachgeschoss fortsetzt.

Im Inneren verbinden sich klassische Elemente mit zeitgemäßem Wohnkomfort. Hochwertiges Parkett und wertige Holzfenster verleihen den Räumen Wärme und Charakter. Große Fensterflächen holen viel Tageslicht ins Haus und schaffen eine harmonische Verbindung zwischen Innen- und Außenraum.

Das Esszimmer bildet mit seinem Kamin einen besonders wohnlichen Mittelpunkt des Hauses. Zwei Tageslichtbäder und ein zusätzliches Gäste-WC sorgen für Komfort und Funktionalität. Fünf Schlafzimmer verteilen sich großzügig über die Etagen und bieten individuelle Rückzugsorte für die ganze Familie.

Eine besondere Atmosphäre vermittelt das ausgebaute Dachgeschoss. Die bis in den Spitzboden geöffneten Decken verleihen der Etage ein außergewöhnliches Raumgefühl. Ein modernes Duschbad und praktische Einbauschränke ergänzen diesen vielseitig nutzbaren Bereich. Ob als Familienzimmer, Kinderbereich, Atelier, Arbeitsraum oder privater Rückzugsort – hier lässt sich ein ganz eigener Lebensbereich gestalten.

Auch das Untergeschoss überzeugt mit individuellen Qualitäten. Teilweise freigelegtes Backsteinmauerwerk, ein tiefergelegtes Fundament verleihen den Räumen einen besonderen Nutzen. Darüber hinaus bietet der Keller weiteres Ausbaupotenzial, beispielsweise für ein Gäste- oder Arbeitszimmer. Die Anschlüsse für ein zusätzliches Badezimmer sind bereits vorhanden.

Ein wesentlicher Bestandteil der besonderen Wohnqualität ist das großzügige, eingewachsene Grundstück mit seinem alten Baumbestand. Weite Rasenflächen und geschützte Grünbereiche schaffen einen privaten Rückzugsort mitten im Grünen. Selbst der Gartenschuppen fügt sich harmonisch in die Gartenanlage ein und liegt geschützt hinter einer bepflanzten Natursteinmauer.

Architektonisch reizvoll ist der überdachte, halbrunde Freisitz mit direktem Zugang zum Garten. Im Erdgeschoss entsteht dadurch ein geschützter Außenbereich, während sich darüber im Obergeschoss ein markanter, gerundeter Balkon eröffnet. Von hier aus lässt sich der Blick über den gewachsenen Garten und den angrenzenden Liederbach

in besonderer Weise genießen.

Dieses Einfamilienhaus verbindet historische Substanz, zeitgemäße Ausstattung, großzügige Räume und die unmittelbare Nähe zur Natur auf ausgesprochen stimmige Weise. Ein Zuhause für Menschen, die Atmosphäre, Privatsphäre und gewachsene Qualität schätzen – und einen Ort suchen, an dem sich Familienleben ebenso entfalten kann wie Ruhe und Rückzug.

Objektnummer: 26001274 - 65929 Frankfurt am Main – Unterliederbach

Ausstattung und Details

- Dielen
- Parkettboden
- Einbauschränke
- Kamin
- Türsprechanlage
- LAN-Verkabelung
- Zwei Tageslichtbäder
- Gäste-WC
- Große Fensterfronten
- Elektrische Rollläden
- Holzfenster WK2/RC2 WK3/RC3 mit Rollläden oder Klappläden
- Großzügig ausgebautes Dachgeschoss mit Duschbad und Deckenhöhen bis in den Spitzboden
- Partielle Kellertieferlegung (Arbeitszimmer, Badezimmer, Sportraum)
- Kellerwände teilweise freigelegt (Backsteinwand)
- Großzügig angelegter Garten mit altem Baumbestand

Objektnummer: 26001274 - 65929 Frankfurt am Main – Unterliederbach

Alles zum Standort

Die Immobilie liegt im beliebten Frankfurter Stadtteil Unterliederbach, der für seine angenehme Mischung aus gewachsenem Wohncharakter, sehr guter Infrastruktur und hoher Alltagstauglichkeit geschätzt wird. Familien, Berufstätige und Ruhesuchende finden hier ein lebenswertes Umfeld mit kurzen Wegen zu Einkaufsmöglichkeiten, Bildungs- und Betreuungseinrichtungen sowie vielfältigen Freizeitangeboten. Die verkehrsgünstige Nähe zum Frankfurter Flughafen ermöglicht kurze Wege und eine hervorragende internationale Anbindung, gleichwohl gibt es hier keinen Fluglärm. Die Nähe zum Main-Taunus-Zentrum und zur historischen Höchster Altstadt bietet vielfältige Einkaufs- und Gastronomieangebote. Gleichzeitig laden Main und Nidda zu abwechslungsreicher Erholung und Freizeitgestaltung im Grünen ein. Sportbegeisterte finden in unmittelbarer Nähe vielfältige Möglichkeiten zur aktiven Freizeitgestaltung – vom Tennis- und Hockeysport über Fußball bis hin zum Hallen- und Freibad mit 50-Meter-Becken.

Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet: Sowohl die Frankfurter Innenstadt als auch der Taunus und die umliegenden Städte sind schnell und komfortabel erreichbar. So ist beispielsweise der Frankfurter Hauptbahnhof über die fußläufig erreichbare S-Bahn-Station in nur drei Stationen erreichbar. Der öffentliche Nahverkehr bietet eine zuverlässige Verbindung in die Innenstadt und an das regionale Schienennetz. Auch die gute Anbindung an das überregionale Straßennetz unterstreicht die Attraktivität des Standorts und vereint entspanntes Wohnen mit urbaner Mobilität.

Objektnummer: 26001274 - 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: 26001274 - 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