

Frankfurt am Main – Unterliederbach

# Investitionschance: Solides Haus in zentraler Lage

VP azonosító: 24001163



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

VÉTELÁR: 750.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 237 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 10 • FÖLDTERÜLET: 665 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 24001163 - 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: 24001163 - 65929 Frankfurt am Main – Unterliederbach

## Áttekintés

VP azonosító	24001163	Vételár	750.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 237 m <sup>2</sup>	Ház	
Tet? formája	Nyeregtet?	Jutalék	Käuferprovision 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
AZ INGATLAN ELÉRHET?	megállapodás szerint	Modernizálás / Felújítás	2024
Szobák	10	Kivitelezési módszer	Szilárd
Hálósobák	6	Hasznos terület	ca. 0 m <sup>2</sup>
FÜRD?SZOBÁK	3	Felszereltség	Terasz, Kert / közös használat, Beépített konyha, Erkély
ÉPÍTÉS ÉVE	1960		
PARKOLÁSI LEHET?SÉGEK	2 x Garázs		

VP azonosító: 24001163 - 65929 Frankfurt am Main – Unterliederbach

## Áttekintés: Energia adatok

Fűtési rendszer	Központi fűtés	Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Energiaforrás	Gáz	Végső energiafogyasztás	147.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	11.09.2028	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	E
Energiaforrás	Gáz		

VP azonosító: 24001163 - 65929 Frankfurt am Main – Unterliederbach

## Az ingatlan



VP azonosító: 24001163 - 65929 Frankfurt am Main – Unterliederbach

## Az ingatlan



VP azonosító: 24001163 - 65929 Frankfurt am Main – Unterliederbach

## Az ingatlan



VP azonosító: 24001163 - 65929 Frankfurt am Main – Unterliederbach

## Az ingatlan



VP azonosító: 24001163 - 65929 Frankfurt am Main – Unterliederbach

## Az ingatlan

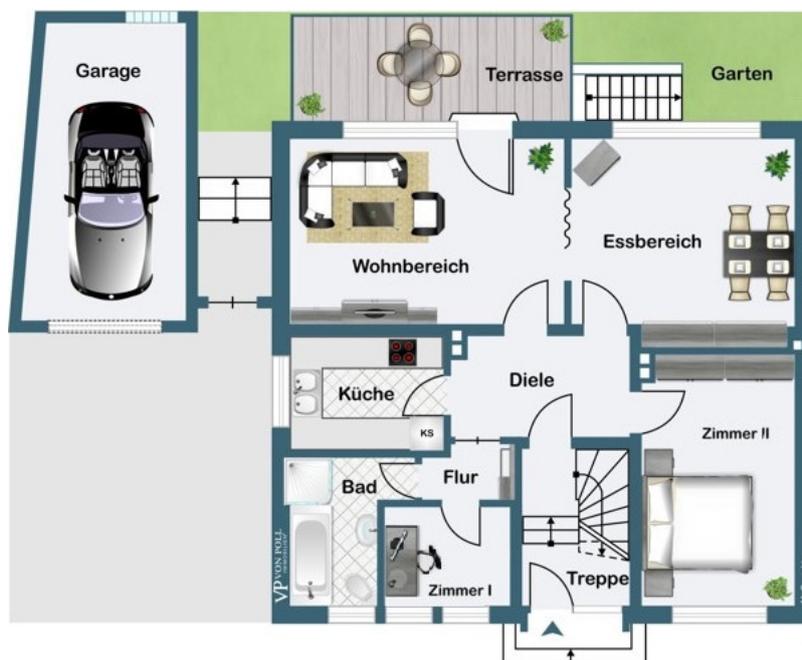


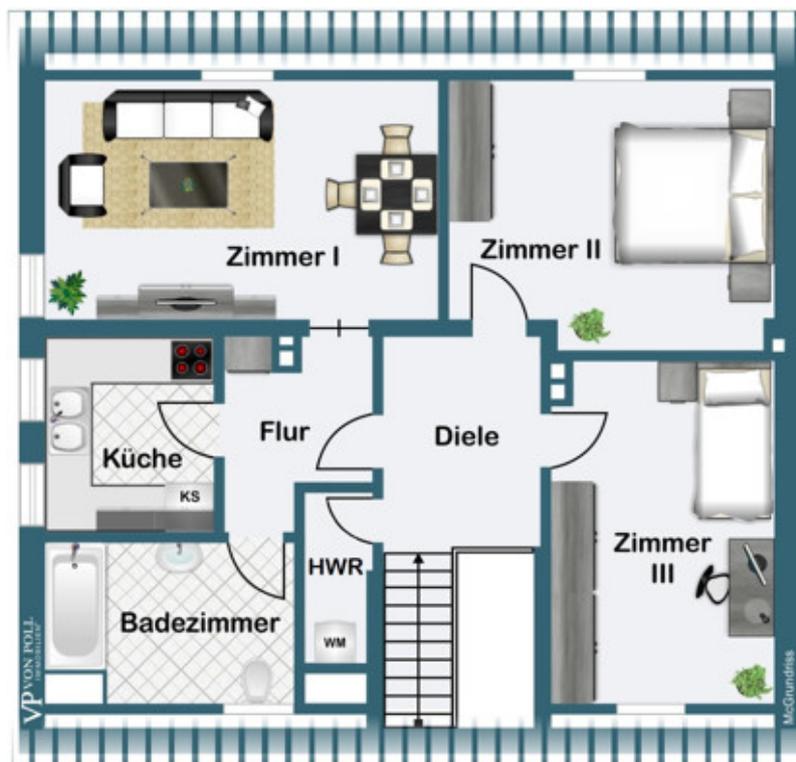
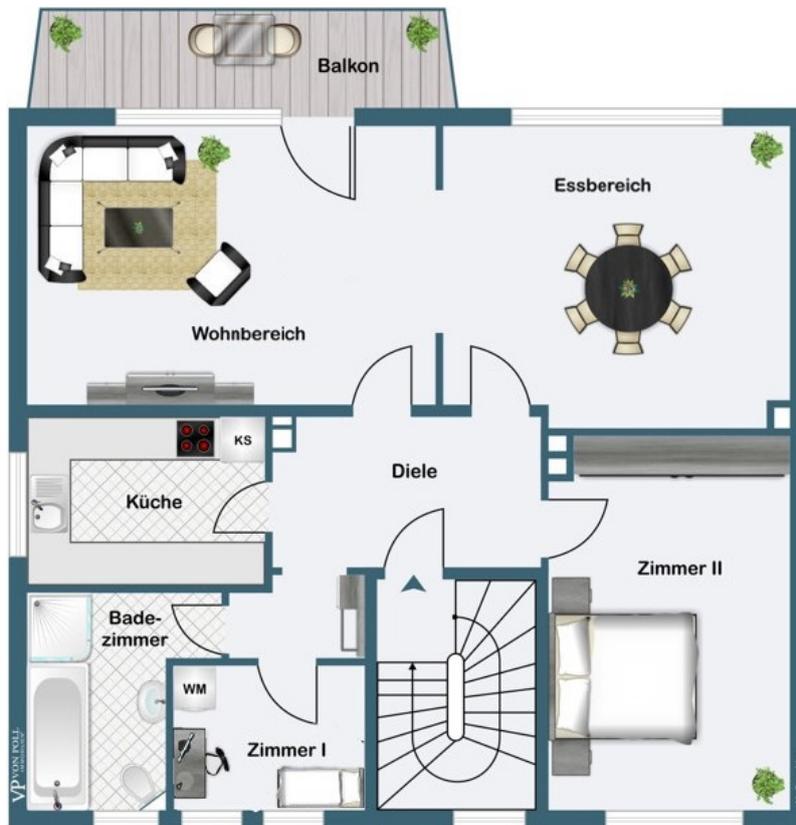
Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

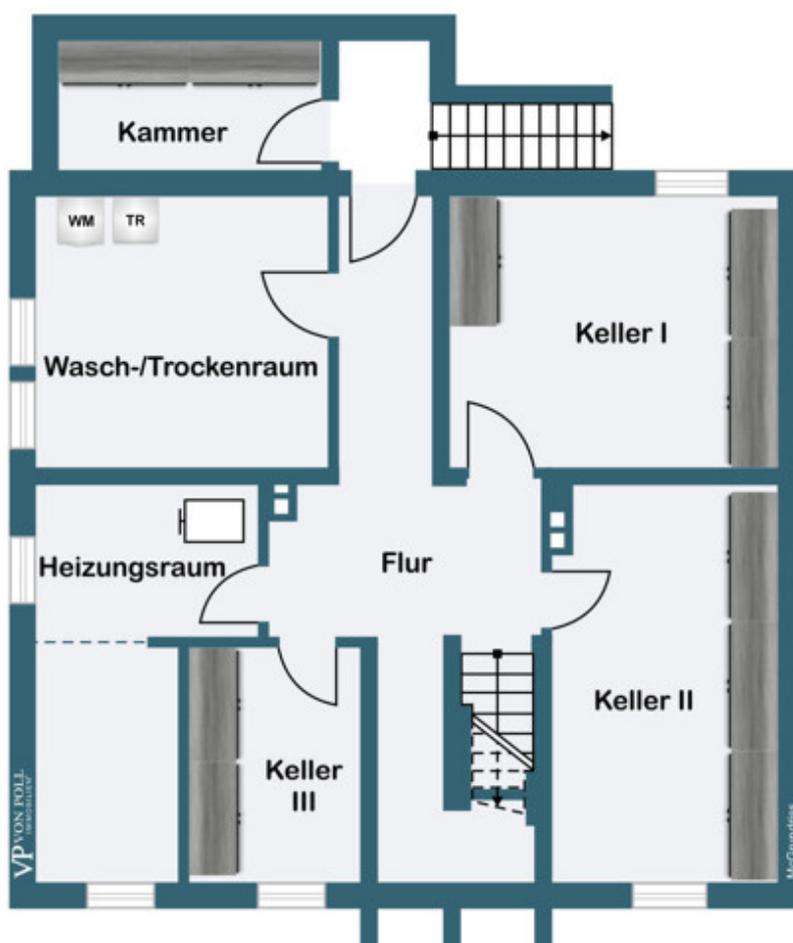
Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

VP azonosító: 24001163 - 65929 Frankfurt am Main – Unterliederbach

## Alaprajzok







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

VP azonosító: 24001163 - 65929 Frankfurt am Main – Unterliederbach

## Az els? benyomás

Diese großzügige Immobilie mit einer Wohnfläche von circa 242 Quadratmetern befindet sich auf einem Grundstück von circa 665 Quadratmetern in einem Mehrfamilienhaus, das im Jahr 1960 erbaut wurde und im Jahr 2024 zuletzt modernisiert wurde. Das Haus verfügt über insgesamt zehn Zimmer, darunter sechs Schlafzimmer und drei Badezimmer. Die Wohnung im ersten Obergeschoss verfügt über einen Balkon, die Erdgeschoss Wohnung hat einen großen Garten mit Terrasse. Zwei Garagen runden das Angebot ab. Um den heutigen Standards zu entsprechen und den Mietern, mit welchen ein gutes Mietverhältnis besteht, ein schönes Zuhause zu bieten, wurde die Immobilie kontinuierlich instand gehalten und modernisiert. In den Jahren 2003 und 2004 wurden die Bäder komplett modernisiert, eine Gasheizung wurde 2013 eingebaut und 2021 wurden ein neues Garagentor mit Funk sowie eine neue Briefkastenanlage installiert. Das Treppenhaus wurde 2023 gestrichen und die Fassade an der Küchenseite wurde 2024 überarbeitet. Die zentrale Heizung sorgt für wohlige Wärme in allen Räumen. Die Immobilie befindet sich in einer beliebten Wohngegend und bietet gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel und Einkaufsmöglichkeiten und bietet eine solide Investitionsmöglichkeit für Kapitalanleger, die nach einem geräumigen Mehrfamilienhaus suchen, welches im guten Zustand ist und über moderne Ausstattung verfügt.

VP azonosító: 24001163 - 65929 Frankfurt am Main – Unterliederbach

## Részletes felszereltség

- Zwei Garagenstellplätze
- Zwei Außenstellplätze
- Keller- & Abstellräume
- Waschkeller
- Balkon
- Terrasse
- Garten

VP azonosító: 24001163 - 65929 Frankfurt am Main – Unterliederbach

## Minden a helyszínr?!

Unterliederbach befindet sich circa 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: 24001163 - 65929 Frankfurt am Main – Unterliederbach

## További információ / adatok

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 11.9.2028. Endenergieverbrauch beträgt 147.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1960. Die Energieeffizienzklasse ist E. 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.

VP azonosító: 24001163 - 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](mailto:frankfurt@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)