

Frankfurt am Main – Unterliederbach

# Investitionschance: Solides Haus in zentraler Lage

Número da propriedade: 24001163



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

PREÇO DE COMPRA: 750.000 EUR • ÁREA: ca. 237 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 10 • ÁREA DO TERRENO: 665 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 24001163 - 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: 24001163 - 65929 Frankfurt am Main – Unterliederbach

## Numa vista geral

Número da propriedade	24001163	Preço de compra	750.000 EUR
Área	ca. 237 m <sup>2</sup>	Natureza	Moradia multifamiliar
Forma do telhado	Telhado de sela	Comissão para arrendatários	Käuferprovision 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Disponibilidade	consoante marcação de visita	Modernização / Reciclagem	2024
Quartos	10	Tipo de construção	Sólido
Quartos	6	Área útil	ca. 0 m <sup>2</sup>
Casas de banho	3	Móveis	Terraço, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida, Varanda
Ano de construção	1960		
Tipo de estacionamento	2 x Garagem		

Número da propriedade: 24001163 - 65929 Frankfurt am Main – Unterliederbach

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Fonte de Energia	Gás	Consumo final de energia	147.00 kWh/m²a
Certificado Energético válido até	11.09.2028	Classificação energética	E
Aquecimento	Gás		

Número da propriedade: 24001163 - 65929 Frankfurt am Main – Unterliederbach

## O imóvel



Número da propriedade: 24001163 - 65929 Frankfurt am Main – Unterliederbach

## O imóvel



Número da propriedade: 24001163 - 65929 Frankfurt am Main – Unterliederbach

## O imóvel



Número da propriedade: 24001163 - 65929 Frankfurt am Main – Unterliederbach

## O imóvel





Número da propriedade: 24001163 - 65929 Frankfurt am Main – Unterliederbach

## O imóvel

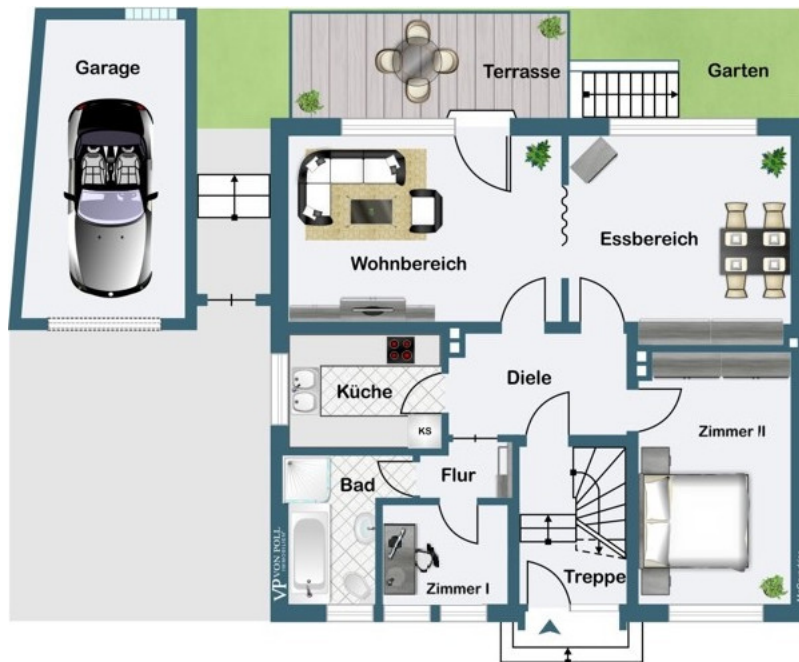


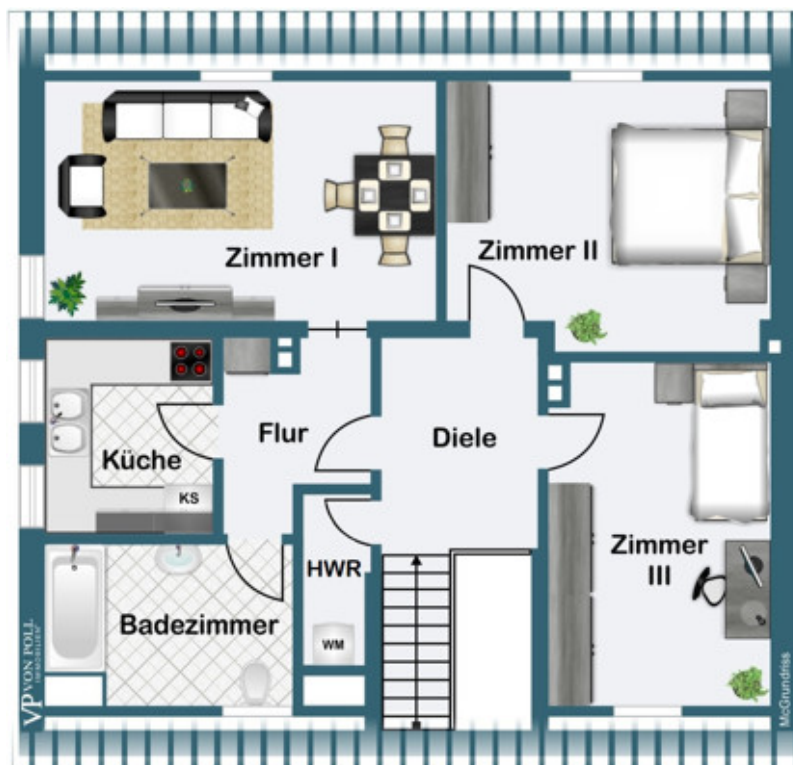
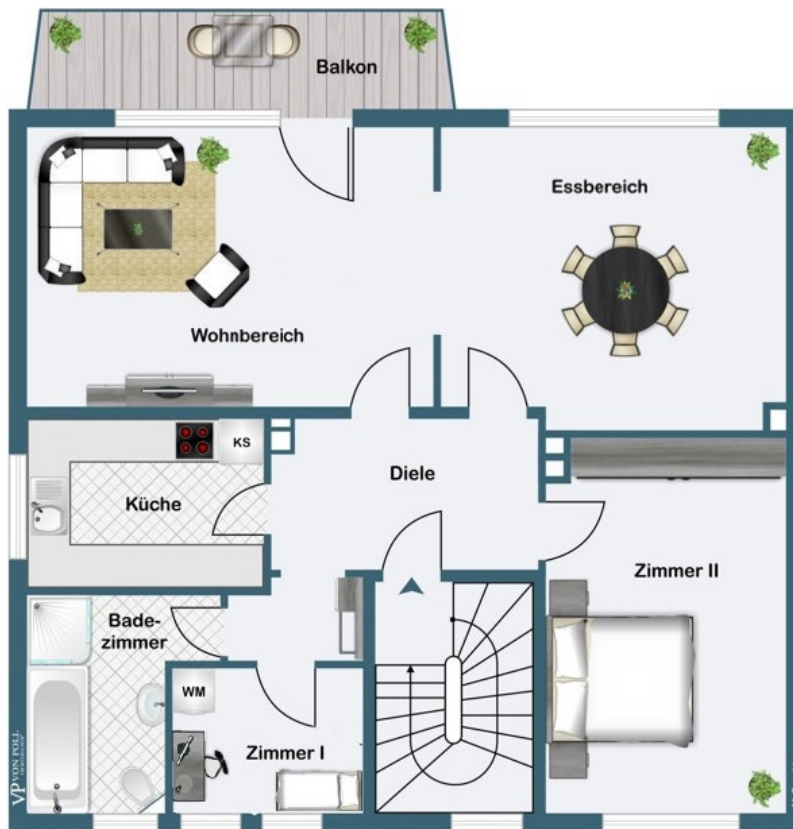
Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

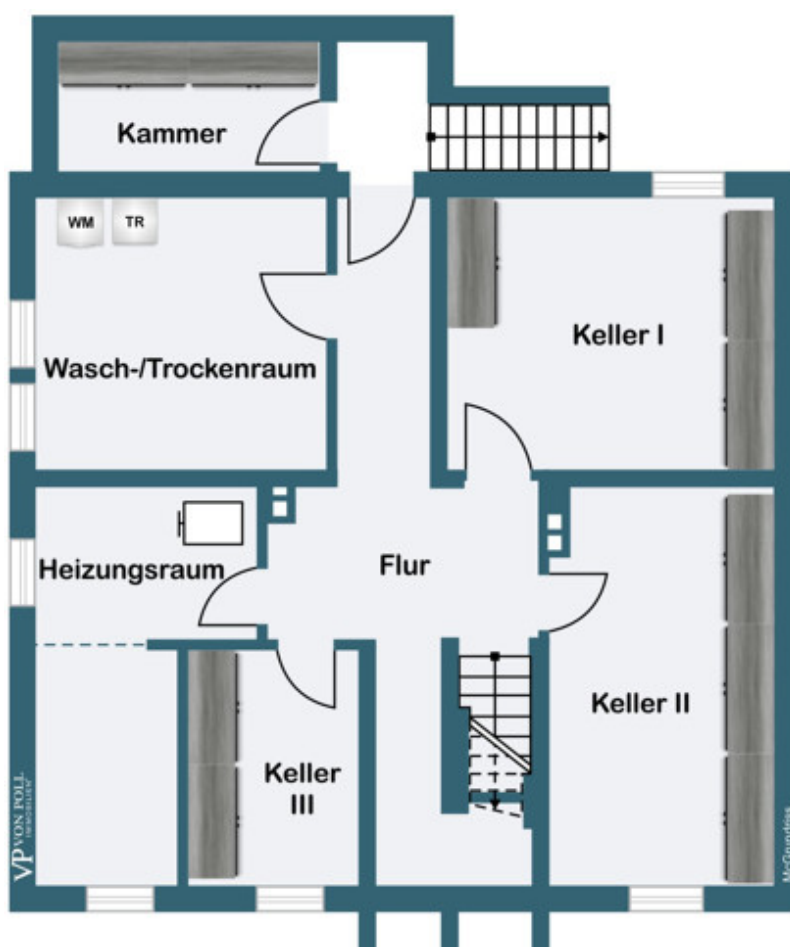
Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

Número da propriedade: 24001163 - 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: 24001163 - 65929 Frankfurt am Main – Unterliederbach

## Uma primeira impressão

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.

Número da propriedade: 24001163 - 65929 Frankfurt am Main – Unterliederbach

## Detalhes do equipamento

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

Número da propriedade: 24001163 - 65929 Frankfurt am Main – Unterliederbach

## Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: 24001163 - 65929 Frankfurt am Main – Unterliederbach

## Outras informações

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.



Número da propriedade: 24001163 - 65929 Frankfurt am Main – Unterliederbach

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

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)