

Frankfurt am Main – Unterliederbach

# Gepflegtes Mehrfamilienhaus in ruhiger Lage

CODE DU BIEN: 24001284



PRIX D'ACHAT: 940.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 316,53 m<sup>2</sup> • SUPERFICIE DU TERRAIN: 474 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 24001284 - 65929 Frankfurt am Main – Unterliederbach

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 24001284 - 65929 Frankfurt am Main – Unterliederbach

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24001284
Surface habitable	ca. 316,53 m <sup>2</sup>
Année de construction	1905
Place de stationnement	1 x Abri de voitures

Prix d'achat	940.000 EUR
Interest/Investment houses	Maison multifamiliale
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Espace locatif	ca. 316 m <sup>2</sup>
Aménagement	Terrasse

CODE DU BIEN: 24001284 - 65929 Frankfurt am Main – Unterliederbach

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz naturel léger	Consommation finale d'énergie	156.60 kWh/m²a
Certification énergétique valable jusqu'au	23.04.2033	Classement énergétique	E
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	1900

CODE DU BIEN: 24001284 - 65929 Frankfurt am Main – Unterliederbach

## La propriété



Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

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

**CODE DU BIEN: 24001284 - 65929 Frankfurt am Main – Unterliederbach**

## Une première impression

Dieses gepflegte Mehrfamilienhaus befindet sich in einer ruhigen Lage von Frankfurt-Unterliederbach. In unmittelbarer Nähe liegt das begehrte Vogelviertel, bekannt für seine Villen und die exklusive Wohnlage. Die Immobilie wurde circa im Jahr 1905 erbaut. Die attraktive Kapitalanlage teilt sich in fünf Wohneinheiten, mit einer gesamten Wohnfläche von ca. 316,53 m<sup>2</sup> auf. Die Grundstücksgröße beträgt ca. 474 m<sup>2</sup>. Die Wohnungen im Erdgeschoss verfügen rückwärts über eine Terrasse. Auf dem Grundstück befinden sich zudem eine Garage sowie ein Carport. Im Bereich des angrenzenden Gartens ist ein Abstellraum für Fahrräder vorhanden. Im Keller befinden sich Mieterkeller sowie ein Wasch-/Trockenraum. Die Immobilie ist derzeit vollvermietet. Die Liegenschaft wird über eine Gas-Zentralheizung beheizt. Die Immobilie befindet sich in einem gepflegten Allgemeinzustand. Die Mieteinnahmen betragen zurzeit p.a. EUR 42.480,00.

**CODE DU BIEN: 24001284 - 65929 Frankfurt am Main – Unterliederbach**

## Tout sur l'emplacement

Unterliederbach liegt im Main-Taunusvorland, zwischen Untermainebene im Süden und Südosten sowie dem Vordertaunus und befindet sich cirka 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 vierzehn 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.

CODE DU BIEN: 24001284 - 65929 Frankfurt am Main – Unterliederbach

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 23.4.2033. Endenergieverbrauch beträgt 156.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1900. 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.



CODE DU BIEN: 24001284 - 65929 Frankfurt am Main – Unterliederbach

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Sassan Hilgendorf

---

Feldbergstraße 35 Francfort-sur-le-Main - Commercial  
E-Mail: [commercial.frankfurt@von-poll.com](mailto:commercial.frankfurt@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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