

Frankfurt am Main – Unterliederbach

# Gepflegtes Mehrfamilienhaus in ruhiger Lage

???????? ?????: 24001284



???? ?????: 850.000 EUR • ?????: ca. 316,53 m<sup>2</sup> • ???? ??: 474 m<sup>2</sup>

??????? ?????????: 24001284 - 65929 Frankfurt am Main – Unterliederbach

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ???????????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ??? ??? ??? ???????????
- ?????? ??????????????
- ?????????????? ???????????????

???????? ??????????: 24001284 - 65929 Frankfurt am Main – Unterliederbach

?? ??? ??????

|                      |                                      |
|----------------------|--------------------------------------|
| ???????? ??????????  | 24001284                             |
| ???????????          | ca. 316,53 m <sup>2</sup>            |
| ???? ??????????????  | 1905                                 |
| ????? ?????????????? | 1 x ?????????? ???<br>?????????????? |

|                             |                                                                                       |
|-----------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| ????? ???????               | 850.000 EUR                                                                           |
| ???????????                 | Käuferprovision<br>beträgt 5,95 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| ?????????<br>?????????????  | ????????                                                                              |
| ?????????????????<br>?????? | ca. 316 m <sup>2</sup>                                                                |
| ????????                    | ????????                                                                              |

???????? ??????????: 24001284 - 65929 Frankfurt am Main – Unterliederbach

?????????????? ???????????

|                                                     |                          |                                                                                         |                |
|-----------------------------------------------------|--------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| ??????????<br>??????????                            | ?????????? ??????????    | ?????????????????<br>??????????                                                         | VERBRAUCH      |
| ????? ???????????                                   | ??????? ??????<br>?????? | ???????<br>?????????????<br>?????????????                                               | 156.60 kWh/m²a |
| ?????????????<br>?????????????????<br>????????? ??? | 23.04.2033               | ??????????<br>?????????????<br>??????????                                               | E              |
| ????? ???????????                                   | ??????                   | ??????????<br>????? ??????????<br>????????? ?? ??<br>?????????????<br>????????????????? | 1900           |

??????? ?????????: 24001284 - 65929 Frankfurt am Main – Unterliederbach

?? ????????



Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

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

??????? ?????????: 24001284 - 65929 Frankfurt am Main – Unterliederbach

## ??? ?????? ???????????

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 m² auf. Die Grundstücksgröße beträgt ca. 474 m². 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.

??????? ?????????: 24001284 - 65929 Frankfurt am Main – Unterliederbach

??? ??? ??? ???????????

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.

??????? ?????????: 24001284 - 65929 Frankfurt am Main – Unterliederbach

????? ?????????????

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.



??????? ?????????: 24001284 - 65929 Frankfurt am Main – Unterliederbach

????????????? ????????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Christoph Gemmer

---

Feldbergstraße 35, 60323 Frankfurt am Main

Tel.: +49 69 - 26 91 57 0

E-Mail: [Christoph.Gemmer@von-poll.com](mailto:Christoph.Gemmer@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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