

## 2-Familienhaus mit großem Hof und Garagen – langfristig vermietet auf Erbpachtgrundstück

Objekt: 6507 • 65929 Unterliederbach  
219.000,00 €



## Daten im Überblick

ImmoNr	6507
Objektart	Haus
Objekttyp	Zweifamilienhaus
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
PLZ	65929
Ort	Unterliederbach
Wohnfläche	ca. 150 m <sup>2</sup>
Anzahl Zimmer	6,5
Grundstücksgröße	ca. 517 m <sup>2</sup>
Befuerung	Gas
Heizungsart	Etagenheizung
Terrasse	Ja
Stellplätze	4 Garagen
Baujahr	1926
Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	309 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieausweis gültig bis	17.07.2035
Baujahr lt. Energieausweis	1926
wesentlicher Energieträger	Gas
Kaufpreis	219.000,00 €
Außen-Provision	3,57 % inkl. MwSt.
Erbbauzins	5.877,5

## Beschreibung

In ruhiger Wohnlage von Frankfurt-Unterliederbach steht dieses gepflegte und vielseitig nutzbare 2-Familienhaus auf einem ca. 517 m<sup>2</sup> großen Erbpachtgrundstück. Aktuell wurde ein neuer Erbpachtvertrag für die nächsten 96 Jahre geschlossen. Der jährliche Erbbauzins beträgt derzeit 5.877,50€.

Die Immobilie bietet insgesamt ca. 150 m<sup>2</sup> Wohnfläche, verteilt auf zwei Wohneinheiten, sowie zusätzlich ca. 25 m<sup>2</sup> Dachterrasse.

Im Erdgeschoss befindet sich eine geräumige 3,5-Zimmer-Wohnung mit ca. 85 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Diese Einheit überzeugt durch ihre großzügige Raumaufteilung, hohe Decken von ca. drei Metern und einen gepflegten Parkettboden. Im Obergeschoss liegt eine charmante 3-Zimmer-Wohnung mit ca. 65 m<sup>2</sup> Wohnfläche und Zugang zu einer sonnigen Dachterrasse.

Das Gebäude ist vollständig unterkellert und bietet jeder Wohneinheit separate Kellerräume.

Beide Wohnungen sind seit vielen Jahren vermietet, die Mieter sollen vom neuen Eigentümer übernommen werden. Die monatlichen Mieteinnahmen aus den Wohnungen und den vier Garagen betragen insgesamt 1.426€, was einer jährlichen Nettomiete von 17.112€ entspricht.

Das Dachgeschoss des Hauses ist noch nicht ausgebaut, bietet aber die Möglichkeit zur Schaffung einer weiteren 2-Zimmer-Wohnung – eine interessante Option zur Steigerung der zukünftigen Einnahmen oder zur Eigennutzung.

Der Innenhof bietet zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten, sei es zum Abstellen weiterer Fahrzeuge, als Spielfläche oder als gemeinschaftlicher Außenbereich. Die vier Garagen befinden sich ebenfalls auf dem Grundstück und sind aktuell vermietet.

In den vergangenen Jahren wurde das Gebäude fortlaufend modernisiert. Erneuert wurden unter anderem die Fenster, das Heizsystem, die Bodenbeläge (Parkett) sowie die Treppenanlage, sodass sich das Objekt in einem gepflegten Zustand präsentiert.

Gerne stehen wir Ihnen für weitere Fragen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

## Lage

Frankfurt-Unterliederbach liegt im Westen der Stadt und bietet eine ausgewogene Mischung aus urbaner Infrastruktur und naturnahem Wohnen. Der Stadtteil ist verkehrsgünstig an die A66 sowie an den öffentlichen Nahverkehr angebunden – die Frankfurter Innenstadt und der Flughafen sind schnell erreichbar. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kindergärten befinden sich in direkter Nähe, ebenso wie das beliebte Main-Taunus-Zentrum. Der historische Ortskern mit Fachwerkhäusern und die grünen Naherholungsgebiete verleihen dem Viertel einen charmanten, wohlfreundlichen Charakter.

## Ausstattung Beschreibung

- 517 m<sup>2</sup> Grundstück
- jährlicher Erbbauzins 5.877,50 €
- Laufzeit bis 31.12.2122
- Wohnung EG ca. 85 m<sup>2</sup>
- Wohnung OG ca. 65 m<sup>2</sup> + ca. 25 m<sup>2</sup> Dachterrasse
- vollständig unterkellert
- 4 Garagen

## Impressionen



Ansicht



Haus

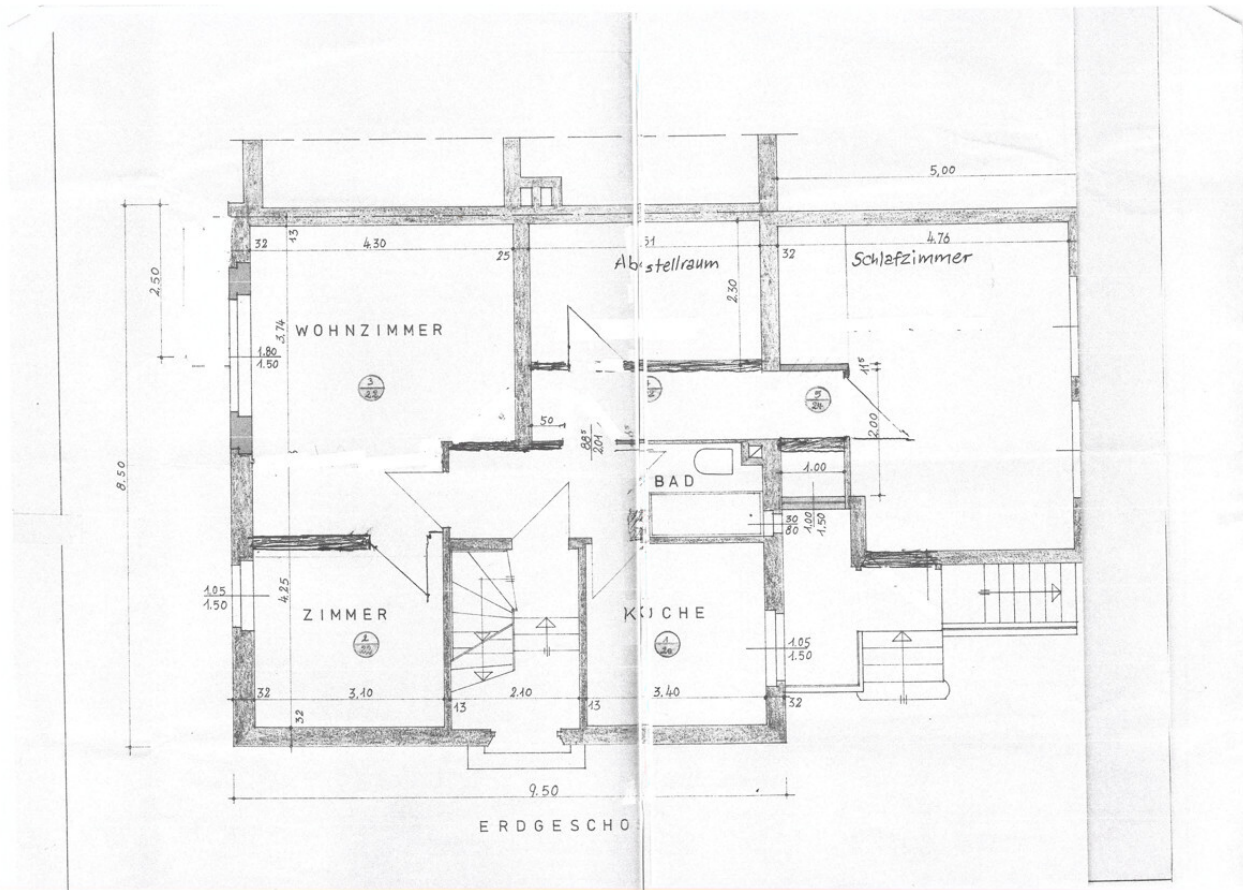


Dachterrasse

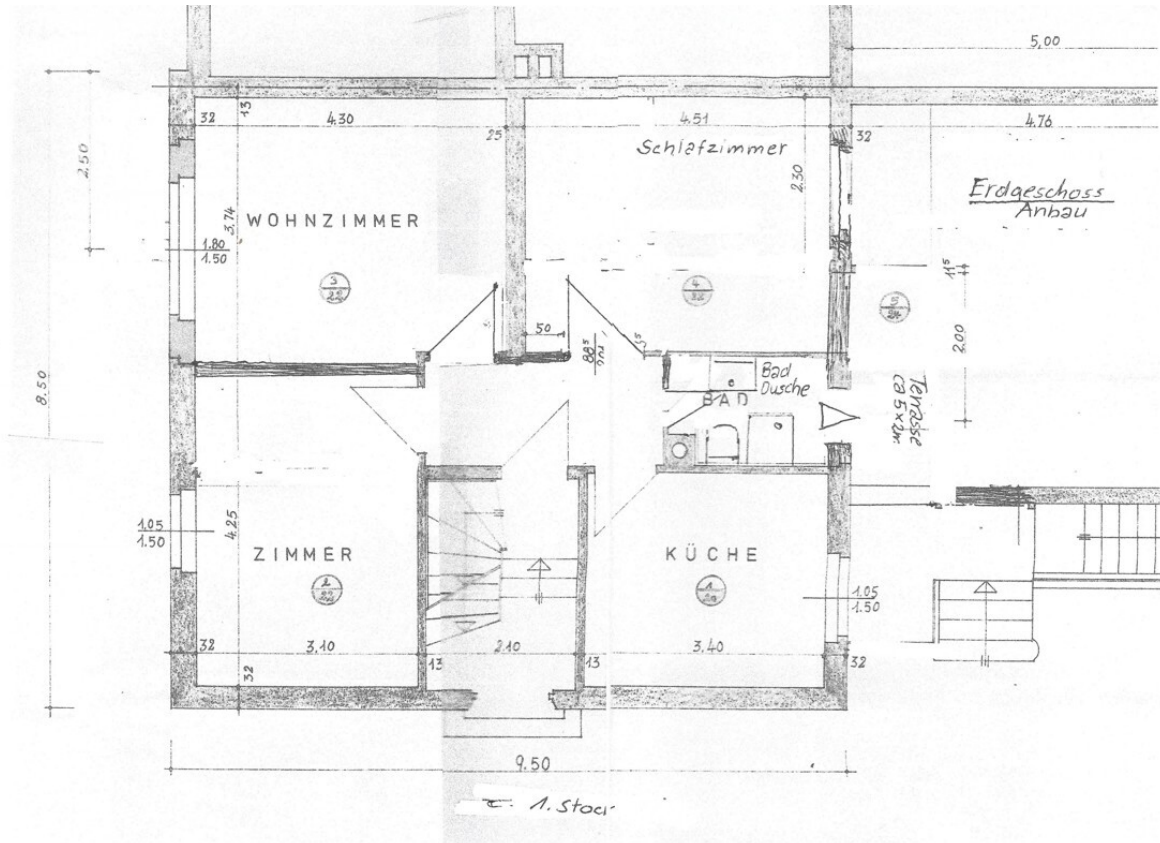


Hof

## Grundriss



EG



OG



## Ihr Ansprechpartner

Herr Frank Reber  
Reber Immobilien Service GmbH  
Hauptstraße 47  
65817 Eppstein

Telefon: +49 6198 50 23 28

Mobil: +49 172 41 98 181

E-Mail: [info@reber-immobilien.de](mailto:info@reber-immobilien.de)

### Rechtshinweis

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages.

Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.