

# Exposé

## Wohnung in Liederbach

**Erstbezug nach Sanierung - Moderne 3ZETW mit Loggia,  
Garagenplatz & FFM Skyline**



Objekt-Nr. OM-313780

### Wohnung

Verkauf: **250.000 €**

Ansprechpartner:  
Pedro D. Lourenco

An der Untermühle 4  
65835 Liederbach  
Hessen  
Deutschland

|                       |                      |                   |                 |
|-----------------------|----------------------|-------------------|-----------------|
| Baujahr               | 1974                 | Zustand           | saniert         |
| Etagen                | 9                    | Schlafzimmer      | 2               |
| Zimmer                | 3,00                 | Badezimmer        | 1               |
| Wohnfläche            | 70,00 m <sup>2</sup> | Etage             | Höher als 5. OG |
| Energieträger         | Gas                  | Garagen           | 1               |
| Preis Garage/Stellpl. | 35.000 €             | Tiefgaragenplätze | 1               |
| Übernahme             | sofort               | Heizung           | Zentralheizung  |

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Orientierung:

- 1.) Einleitung
- 2.) Beschreibung Wohnung
- 3.) Die Lage
- 4.) Keller, Garagenplatz & Co.
- 5.) Ideal für...
- 6.) Die Highlights auf einen Blick

1.) Einleitung:

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause im 7. Stock eines gepflegten Mehrfamilienhauses mit barrierefreiem Zugang.

Diese lichtdurchflutete 3-Zimmer-Wohnung bietet Ihnen nach einer umfangreichen Sanierung den perfekten Ort zum Wohlfühlen und Genießen.

2.) Beschreibung Wohnung:

Bereits beim Betreten empfängt Sie eine helle und einladende Atmosphäre, die sich durch die gesamte Wohnung zieht.

Das großzügige Wohnzimmer mit direktem Zugang zur Loggia lädt dazu ein, entspannte Abende mit einem herrlichen Ausblick auf die Frankfurter Skyline zu verbringen. Die separate, Einbauküche ist ideal für Kochliebhaber und bietet genügend Platz, um kulinarische Träume zu verwirklichen.

Neben dem gemütlichen Schlafzimmer, ebenfalls mit direktem Zugang zur Loggia und freien Blick auf die Frankfurter Skyline, so wie einem weiteren Zimmer, das sich ideal als Arbeits- oder Gästezimmer nutzen lässt, verfügt die Wohnung über ein stilvolles Tageslichtbad sowie ein separates Gäste-WC – Komfort auf ganzer Linie.

3.) Die Lage:

Ein besonderes Highlight ist die ruhige und naturnahe Lage.

Nur wenige Gehminuten entfernt befinden sich ein weitläufiges Feld, das zu Spaziergängen oder sportlichen Aktivitäten im Freien einlädt. Gleichzeitig profitieren Sie von der Nähe zu sämtlichen Einkaufsmöglichkeiten wie dem REWE Center und einem Bäcker.

Auch Kindergarten, Seniorenpflegeheim, Bushaltestelle, der Bahnhof "Liederbach-Süd" und eine Hausärztin sind in unmittelbarer Umgebung vorhanden – eine perfekte Infrastruktur für jede Lebensphase.

Rein ins Auto, 2Minuten Landstraße und Sie sind in FFM-Höchst oder auf der A66.

Raus aus der Tür, 5Minuten gemütliches gehen und Sie fahren mit der Bahn in Richtung Frankfurt oder Königstein. Oder 1Minute gehen und mit dem Bus nach Frankfurt oder über Kelkheim nach Glashütten.

4.) Keller, Garagenplatz & Co.

Zusätzlichen Stauraum bietet der eigene Kellerraum, während Ihr PKW sicher im Tiefgaragenstellplatz und Ihr Fahrrad im Fahrradkeller untergebracht sind.

5.) Ideal für...:

Diese Wohnung ist die ideale Wahl für Selbstnutzer, die auf der Suche nach einer modernen, hellen und perfekt ausgestatteten Immobilie sind. Vereinbaren Sie noch heute einen

Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst vom besonderen Charme dieser Immobilie!

6.) Die Highlights auf einen Blick:

! Erstbezug nach umfassender Sanierung

! 3-Zimmer-Wohnung im 7. Stock - über dem Alltag in Ruhe wohnen

! Barrierefreier Zugang, dank ebener Zugänge und zwei Fahrstühlen

! Lichtdurchflutete Räume mit moderner Ausstattung

! Einbauküche inklusive

! Tageslichtbad und separates Gäste-WC

! Loggia mit Weitblick & Frankfurter Skyline (Pssst! Sie haben Silvester noch nie so gesehen!)

! Neue PVC Fenster

! Tiefgaragenstellplatz und eigener Kellerraum

! Fahrradkeller & Waschkeller mit Münz-Waschmaschinen

! Ruhige Lage, nahe am Feld und dennoch mit hervorragender

Anbindung zu Einkaufsmöglichkeiten, ÖPNV und Freizeitangeboten

! In den letzten Jahren wurden die wichtigsten und teuren Arbeiten am

Haus erledigt. Lehnen Sie sich zurück und genießen Sie das Leben

ohne sich Gedanken über teure Sonderumlagen zu machen

! Bushaltestelle und Bahnhof nur 5 Minuten gehen entfernt

Hinweis: Es wird weiter fertig saniert. Die Bilder können einen alten Stand zeigen.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Fahrstuhl, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC, Barrierefrei

## Sonstiges

Neben dem "normalen" Hausgeld, wird noch ein Kredit bezahlt, der bis ca. 2028 fertig getilgt ist.

## Lage

Liederbach am Taunus – Ihr neues Zuhause in idealer Lage

Liederbach a.T. ist eine attraktive Gemeinde im hessischen Main-Taunus-Kreis, die sich durch ihre erstklassige Lage und hervorragende Infrastruktur auszeichnet. Wer Wert auf eine perfekte Balance zwischen naturnahem Wohnen & urbaner Erreichbarkeit legen, dem bietet Liederbach eine Vielzahl von Vorteilen.

> Hervorragende Verkehrsanbindung

Ein bedeutender Vorteil von Liederbach ist die ausgezeichnete Anbindung an den Verkehr. Nur etwa 15 Kilometer vom Flughafen Frankfurt a.M. entfernt, ist Liederbach ein idealer Wohnort

für Berufspendler & Vielflieger. Der Flughafen ist in weniger als 20 Minuten mit dem Auto erreichbar.

Auch die Nähe zur A66, die Liederbach direkt mit Frankfurt und Wiesbaden verbindet, trägt zur Attraktivität des Standorts bei. In nur wenigen Minuten sind Sie auf der Autobahn und können somit schnell die umliegenden Städte & Wirtschaftsstandorte erreichen.

#### > ÖPNV

Wer den ÖPNV bevorzugt, profitiert ebenfalls von den hervorragenden Verbindungen. Liederbach liegt im Einzugsbereich des RMV und verfügt über Bus- und Bahnverbindungen. Die beiden Liederbacher Bahnhöfe bieten direkte Anbindungen an, sodass die Frankfurter Innenstadt in kurzer Zeit erreichbar ist. Auch Pendler in Richtung Wiesbaden, Mainz oder Offenbach profitieren von der guten Erreichbarkeit mit dem ÖPNV.

#### > Naherholung und Natur

Trotz der Nähe zu Frankfurt ist Liederbach eine grüne Oase am Rande des Taunusgebirges. Die Nähe zum Taunus bietet vielfältige Naherholungsmöglichkeiten. Ob Wandern, Radfahren oder einfach nur die frische Luft und Natur genießen – das Mittelgebirge lädt zu ausgedehnten Ausflügen & sportlichen Aktivitäten ein. Die Region bietet zudem reizvolle Ausflugsziele wie den Großen Feldberg, den Opel-Zoo in Kronberg oder zahlreiche Kuhorte (z.B. Bad Soden).

Innerhalb von Liederbach selbst gibt es zahlreiche Grünflächen und Parks, die zur Entspannung einladen. Der Liederbachpark sowie der angrenzende Liederbach sind beliebte Ziele für Spaziergänger und Naturfreunde. Familien und Sportbegeisterte kommen in den Sport- und Freizeitvereinen der Gemeinde ebenfalls auf ihre Kosten.

#### > Einkaufsmöglichkeiten und Infrastruktur

In Liederbach am Taunus müssen Sie auf nichts verzichten. Die Gemeinde bietet zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, darunter Supermärkte, Bäckereien und Fachgeschäfte.

Für größere Shoppingtouren ist das nahegelegene Main-Taunus-Zentrum in Sulzbach nur eine kurze Fahrt entfernt. Dieses moderne Einkaufszentrum zählt zu den größten der Region und bietet eine breite Auswahl an Geschäften, Restaurants und Unterhaltungsmöglichkeiten.

#### > Bildungs- und Betreuungsangebote

Für Familien ist Liederbach besonders attraktiv, da es eine gute Auswahl an Bildungseinrichtungen gibt. Die Gemeinde verfügt über mehrere Kindergärten und eine Grundschule. Weiterführende Schulen sind in den umliegenden Städten bequem erreichbar. Die hohe Lebensqualität in Kombination mit der naturnahen Umgebung macht Liederbach zu einem idealen Wohnort für junge Familien.

#### > Lebensqualität und Wohnumfeld

Liederbach am Taunus vereint die Vorzüge einer ländlichen Umgebung mit den Annehmlichkeiten des städtischen Lebens. Die ruhige, aber dennoch verkehrsgünstige Lage macht die Gemeinde für Menschen attraktiv, die dem hektischen Treiben der Großstadt entfliehen möchten, ohne dabei auf die Nähe zur Metropole zu verzichten.

#### > Fazit:

Für Immobilienkäufer ist Liederbach am Taunus eine erstklassige Wahl. Die Kombination aus idealer Verkehrsanbindung, naturnaher Lage, umfangreichen Naherholungsmöglichkeiten und einer hervorragenden Infrastruktur bietet alles, was man sich für ein komfortables und erfülltes Leben wünscht.

#### **Infrastruktur:**

Apotheke, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

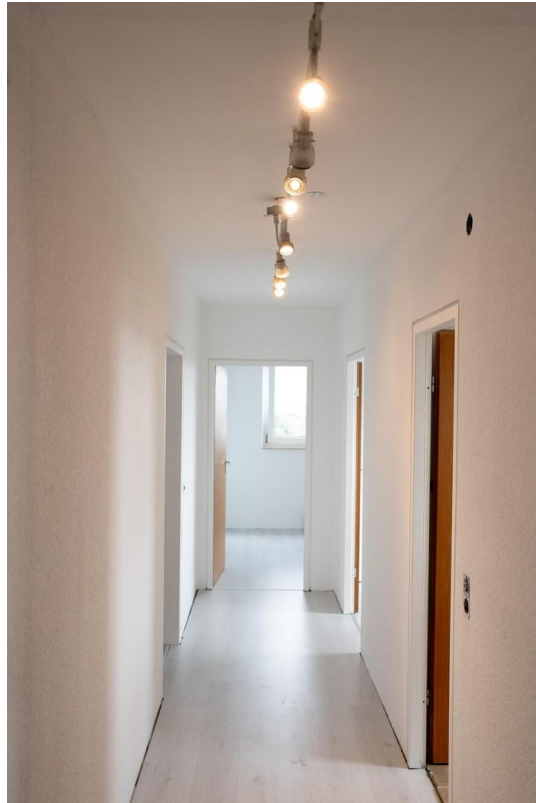
|                        |                               |
|------------------------|-------------------------------|
| Energieausweistyp      | Verbrauchsausweis             |
| Erstellungsdatum       | ab 1. Mai 2014                |
| Endenergieverbrauch    | 153,20 kWh/(m <sup>2</sup> a) |
| Energieeffizienzklasse | E                             |

## Exposé - Galerie



Ausblick aus dem Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Flur 1



Flur 2

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer

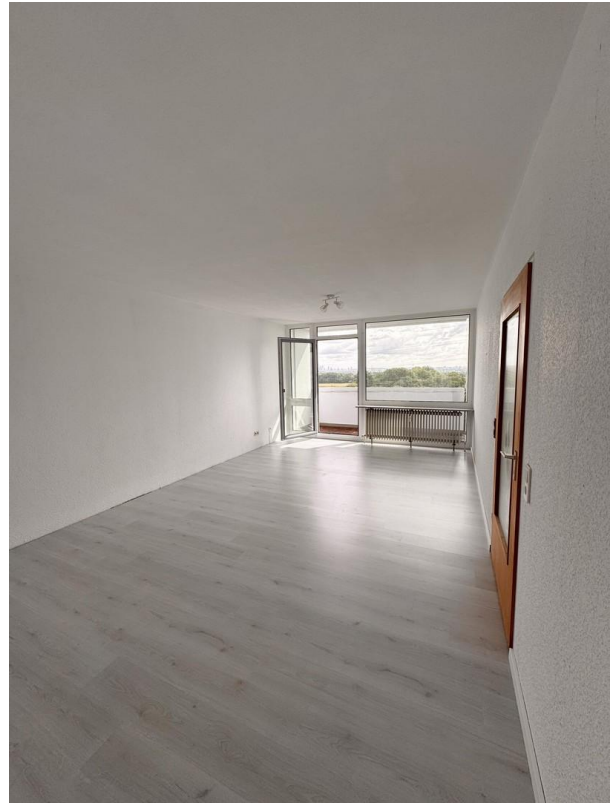


Abstellraum

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer 1



Wohnzimmer 2



Ausblick Gästezimmer/ Büro



# Exposé - Galerie



Gästezimmer/ Büro 1



Gästezimmer/ Büro 2

# Exposé - Galerie



Gästezimmer/ Büro 3



Küche 1

# Exposé - Galerie



Küche 2



Loggia 1

# Exposé - Galerie



Loggia 2



Tageslichtbad 1

# Exposé - Galerie



Tageslichtbad 2



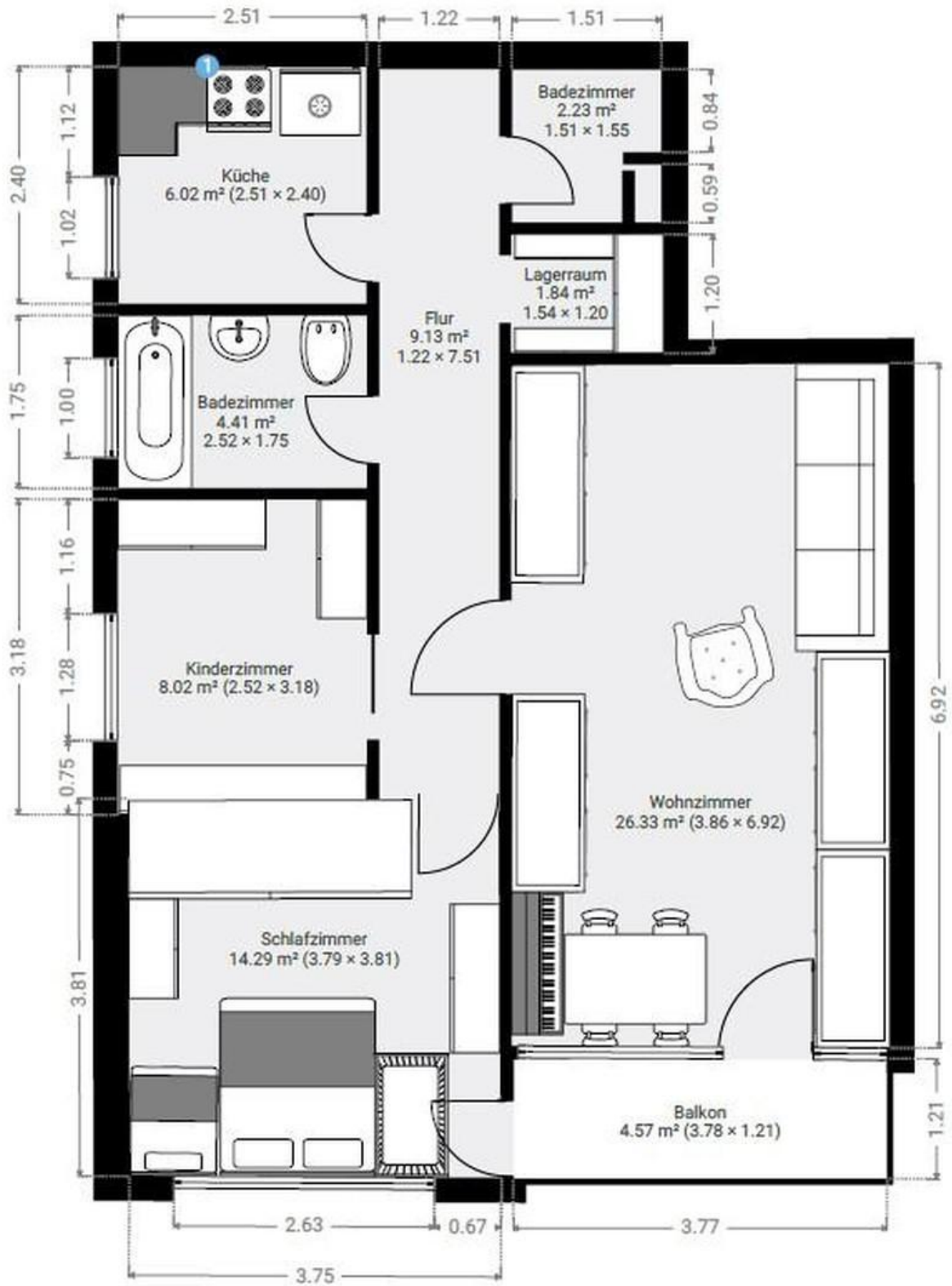
Tageslichtbad 3

# Exposé - Galerie



WC

# Exposé - Grundrisse



Grundriss

# Exposé - Grundrisse



## An der Untermühle 4, 65835 Liederbach a.Ts.

ERSTELLT AM  
2023-01-27

|                                 |                        |                   |                        |
|---------------------------------|------------------------|-------------------|------------------------|
| <b>Gesamtfläche</b><br>71.70 m² | <b>Stockwerke</b><br>1 | <b>Räume</b><br>8 | <b>Badezimmer</b><br>2 |
|---------------------------------|------------------------|-------------------|------------------------|



# Exposé - Grundrisse

An der Untermühle 4, 65835 Liederbach a.Ts.

GESAMTFLÄCHE: 71.70 m<sup>2</sup> • WOHNFLÄCHE: 71.76 m<sup>2</sup> • STOCKWERKE: 1 • RÄUME: 8

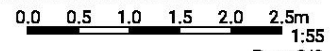


## ▼ Erdgeschoss

GESAMTFLÄCHE: 71.70 m<sup>2</sup> • WOHNFLÄCHE: 71.76 m<sup>2</sup> • RÄUME: 8



DIESER GRUNDRISS WURDE OHNE JEDGLICHE GARANTIE GELIEFERT. SENSOPIA GEWÄHRT KEINE GARANTIE, EINSCHLIESSLICH, OHNE SICH JEDOCH DARAUFG ZU BESCHRÄNKEN, GARANTIE, DIE DIE QUALITÄT UND DIE PRÄZISION DER ABMESSUNGEN BETREFFEN.



1:55  
Page 2/8

# Exposé - Grundrisse

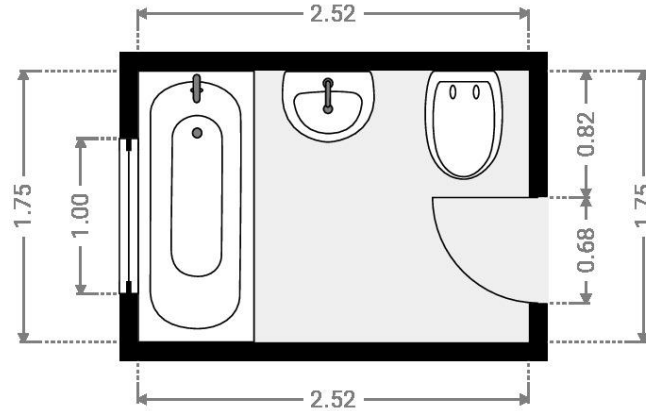
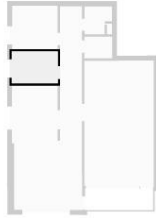
An der Untermühle 4, 65835 Liederbach a.Ts.

GESAMTFLÄCHE: 71.70 m<sup>2</sup> · WOHNFLÄCHE: 71.76 m<sup>2</sup> · STOCKWERKE: 1 · RÄUME: 8

**m** magicplan

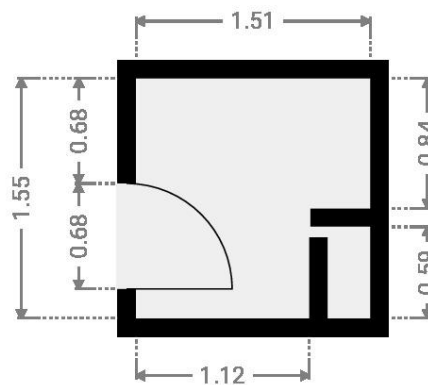
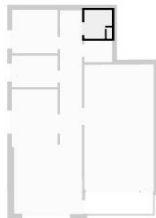
## ▼ Badezimmer Erdgeschoss

BREITE: 2.52 m · LÄNGE: 1.75 m  
BEREICH: 4.41 m<sup>2</sup> · UMFANG: 8.54 m



## ▼ Badezimmer Erdgeschoss

BREITE: 1.51 m · LÄNGE: 1.55 m · DECKENHÖHE: 1.45 m  
BEREICH: 2.23 m<sup>2</sup> · UMFANG: 7.93 m



DIESER GRUNDRISS WURDE OHNE JEDGLICHE GARANTIE GELIEFERT. SENSOPIA GEWÄHRT KEINE GARANTIE, EINSCHLIESSLICH, OHNE SICH JEDOCH DARAUF ZU BESCHRÄNKEN, GARANTIE, DIE DIE QUALITÄT UND DIE PRÄZISION DER ABMESSUNGEN BETREFFEN.

0,0 0,5 1,0 1,5m  
1:36  
Page 3/8

# Exposé - Grundrisse

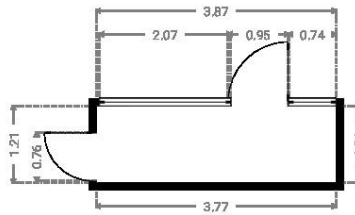
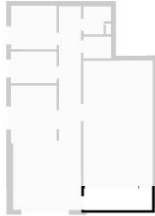
An der Untermühle 4, 65835 Liederbach a.Ts.

GESAMTFLÄCHE: 71.70 m<sup>2</sup> · WOHNFLÄCHE: 71.76 m<sup>2</sup> · STOCKWERKE: 1 · RÄUME: 8

**m** magicplan

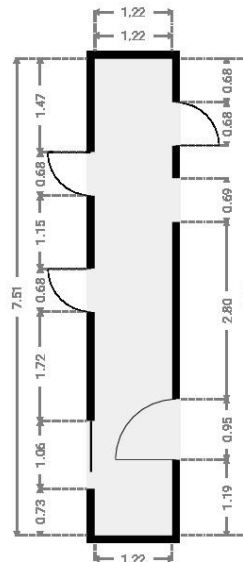
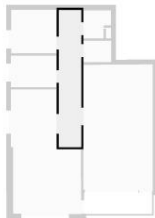
## ▼ Balkon Erdgeschoss

BREITE: 3.78 m · LÄNGE: 1.21 m  
BEREICH: 4.57 m<sup>2</sup> · UMFANG: 9.97 m



## ▼ Flur Erdgeschoss

BREITE: 1.22 m · LÄNGE: 7.51 m  
BEREICH: 9.13 m<sup>2</sup> · UMFANG: 17.45 m



DIESER GRUNDRISS WURDE OHNE JEDGLICHE GARANTIE GELIEFERT. SENSOPIA GEWÄHRT KEINE GARANTIE, EINSCHLIESSLICH, OHNE SICH JEDOCH DARAUFG ZU BESCHRÄNKEN, GARANTIE, DIE DIE QUALITÄT UND DIE PRÄZISION DER ABMESSUNGEN BETREFFEN.

0 1 2 3 4m  
1:88  
Page 4/8

# Exposé - Grundrisse

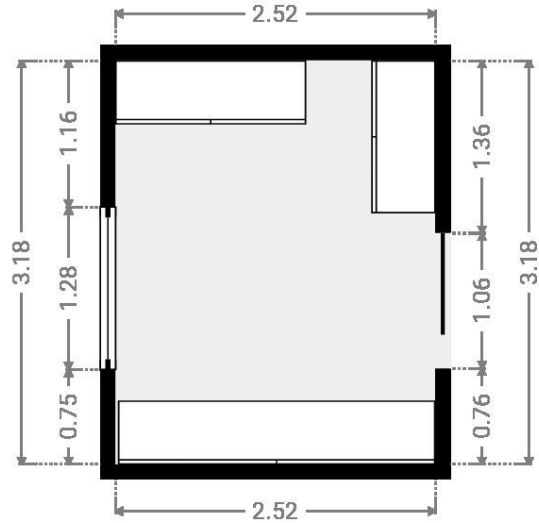
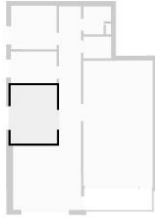
An der Untermühle 4, 65835 Liederbach a.Ts.

GESAMTFLÄCHE: 71.70 m<sup>2</sup> · WOHNFLÄCHE: 71.76 m<sup>2</sup> · STOCKWERKE: 1 · RÄUME: 8



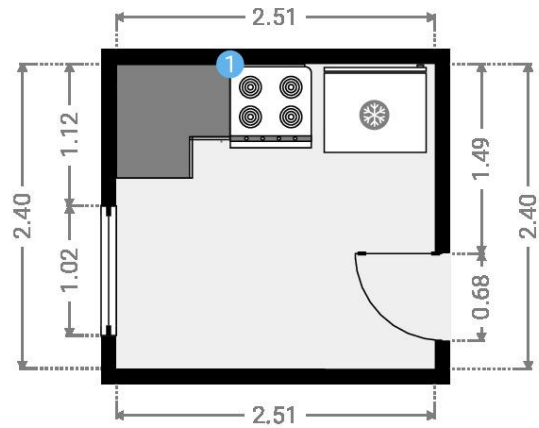
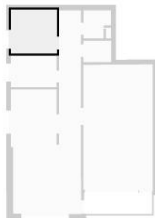
## ▼ Kinderzimmer Erdgeschoss

BREITE: 2.52 m · LÄNGE: 3.18 m  
BEREICH: 8.02 m<sup>2</sup> · UMFANG: 11.41 m

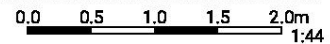


## ▼ Küche Erdgeschoss

BREITE: 2.51 m · LÄNGE: 2.40 m  
BEREICH: 6.02 m<sup>2</sup> · UMFANG: 9.82 m



DIESER GRUNDRISS WURDE OHNE JEDGLICHE GARANTIE GELIEFERT. SENSOPIA GEWÄHRT KEINE GARANTIE, EINSCHLIESSLICH, OHNE SICH JEDOCH DARAUF ZU BESCHRÄNKEN, GARANTIE, DIE DIE QUALITÄT UND DIE PRÄZISION DER ABMESSUNGEN BETREFFEN.



1:44  
Page 5/8

# Exposé - Grundrisse

**An der Untermühle 4, 65835 Liederbach a.Ts.**

GESAMTFLÄCHE: 71.70 m<sup>2</sup> · WOHNFLÄCHE: 71.76 m<sup>2</sup> · STOCKWERKE: 1 · RÄUME: 8



## ▼ Küche/Erdgeschoss

### 1 KARUSSEL UNTERSCHR.90CM

Höhe  
0.60 m



DIESER GRUNDRISS WURDE OHNE JEDGLICHE GARANTIE GELIEFERT. SENSOPIA GEWÄHRT KEINE GARANTIE, EINSCHLIESSLICH, OHNE SICH JEDOCH DARAUFG ZU BESCHRÄNKEN, GARANTIE, DIE DIE QUALITÄT UND DIE PRÄZISION DER ABMESSUNGEN BETREFFEN.

Page 6/8

# Exposé - Grundrisse

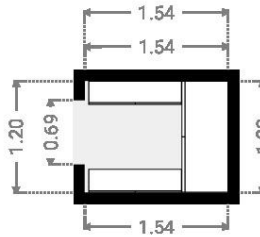
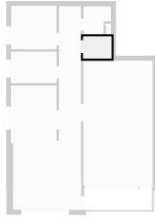
An der Untermühle 4, 65835 Liederbach a.Ts.

GESAMTFLÄCHE: 71.70 m<sup>2</sup> · WOHNFLÄCHE: 71.76 m<sup>2</sup> · STOCKWERKE: 1 · RÄUME: 8

**m** magicplan

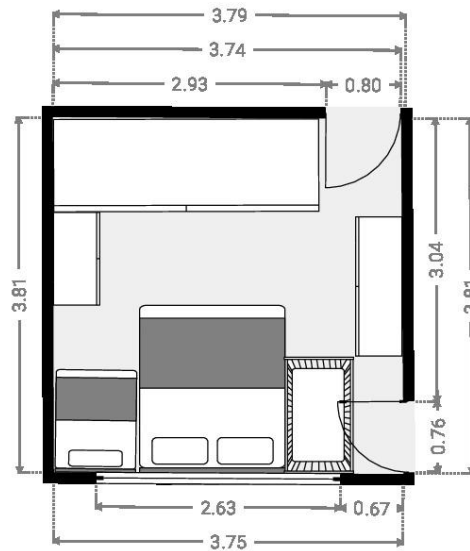
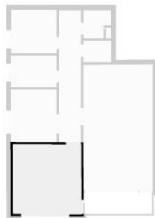
## ▼ Lagerraum Erdgeschoss

BREITE: 1.54 m · LÄNGE: 1.20 m  
BEREICH: 1.84 m<sup>2</sup> · UMFANG: 5.47 m



## ▼ Schlafzimmer Erdgeschoss

BREITE: 3.79 m · LÄNGE: 3.81 m  
BEREICH: 14.29 m<sup>2</sup> · UMFANG: 15.12 m



DIESER GRUNDRISS WURDE OHNE JEDGLICHE GARANTIE GELIEFERT. SENSOPIA GEWÄHRT KEINE GARANTIE, EINSCHLIESSLICH, OHNE SICH JEDOCH DARAUFG ZU BESCHRÄNKEN, GARANTIE, DIE DIE QUALITÄT UND DIE PRÄZISION DER ABMESSUNGEN BETREFFEN.

0,0 0,5 1,0 1,5 2,0 2,5m  
1:60

Page 7/8

# Exposé - Grundrisse

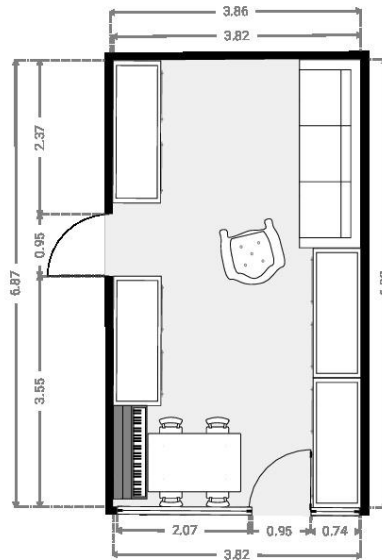
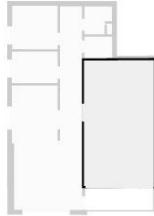
An der Untermühle 4, 65835 Liederbach a.Ts.

GESAMTFLÄCHE: 71.70 m<sup>2</sup> · WOHNFLÄCHE: 71.76 m<sup>2</sup> · STOCKWERKE: 1 · RÄUME: 8

**m** magicplan

## ▼ Wohnzimmer Erdgeschoss

BREITE: 3.86 m · LÄNGE: 6.92 m  
BEREICH: 26.33 m<sup>2</sup> · UMFANG: 21.42 m



DIESER GRUNDRISS WURDE OHNE JEDGLICHE GARANTIE GELIEFERT. SENSOPIA GEWÄHRT KEINE GARANTIE, EINSCHLIESSLICH, OHNE SICH JEDOCH DARAUFG ZU BESCHRÄNKEN, GARANTIE, DIE DIE QUALITÄT UND DIE PRÄZISION DER ABMESSUNGEN BETREFFEN.

