

Friedberg

# Einfamilienhaus im Bungalowstil mit Ausbaupotential in ruhiger Lage

Objektnummer: 25009034



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

**KAUFPREIS: 479.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 97 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3 • GRUNDSTÜCK: 376 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 25009034 - 61169 Friedberg

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25009034 - 61169 Friedberg

## Auf einen Blick

Objektnummer	25009034
Wohnfläche	ca. 97 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
Baujahr	2000
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	479.000 EUR
Haus	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Holz
Nutzfläche	ca. 101 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 25009034 - 61169 Friedberg

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Erdgas leicht	Endenergiebedarf	160.30 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	02.10.2035	Energie- Effizienzklasse	E
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2000

Objektnummer: 25009034 - 61169 Friedberg

## Die Immobilie





Objektnummer: 25009034 - 61169 Friedberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25009034 - 61169 Friedberg

## Die Immobilie





Objektnummer: 25009034 - 61169 Friedberg

## Die Immobilie





Objektnummer: 25009034 - 61169 Friedberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25009034 - 61169 Friedberg

## Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche Marktpreiseinschätzung Ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns für eine persönliche Beratung:

T.: 06032 - 92 526 0

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

**Objektnummer: 25009034 - 61169 Friedberg**

## Ein erster Eindruck

Dieses gepflegte Einfamilienhaus in Massivholzbauweise aus dem Baujahr 2000 präsentiert sich mit einer durchdachten Raumaufteilung und einer Wohnfläche von ca. 97 m<sup>2</sup>. Das Grundstück umfasst etwa 376 m<sup>2</sup> und bietet ausreichend Platz für vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten im Außenbereich. Dank seiner Bauweise überzeugt das Haus mit einer angenehmen Atmosphäre und behaglichem Wohnklima.

Das Haus begrüßt Sie mit einem einladenden Eingangsbereich, von dem aus alle wesentlichen Räume bequem erreichbar sind. Das Herzstück bildet der großzügige Wohn- und Essbereich, der durch große Fensterflächen mit viel Tageslicht versorgt wird und vielfältige Einrichtungsmöglichkeiten bietet. Die offene Raumgestaltung sorgt für helle Räume und schafft ein angenehmes Ambiente für den Alltag.

Die Immobilie verfügt über insgesamt drei Zimmer, darunter zwei geräumige Schlafzimmer, die sich ideal als Rückzugsorte für Familienmitglieder oder Gäste eignen. Das Tageslichtbad im Erdgeschoss ist funktional ausgestattet. Ein zweites Bad mit Dusche befindet sich im Untergeschoss und bietet zusätzlichen Komfort, beispielsweise für Gäste oder nach dem Hobby.

Ein besonderes Highlight ist das große Hobbyzimmer im Untergeschoss, das vielfältig nutzbar ist – sei es als Arbeitszimmer, Fitnessraum oder für kreative Aktivitäten. Durch seine Größe und Flexibilität eröffnet sich hier individueller Gestaltungsraum nach Ihren persönlichen Bedürfnissen.

Die Kombination aus großzügiger Raumaufteilung, durchdachten Details und einer netten Nachbarschaft machen dieses Einfamilienhaus zu einem attraktiven Angebot. Überzeugen Sie sich persönlich von den Vorzügen und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin.

Aufteilung:

Erdgeschoss:

- Entrée mit Garderobe
- Gäste-WC
- Küche mit Einbauküche
- Abstellkammer
- Wohn-Esszimmer mit Zugang zur Terrasse und in den Garten
- Schlafzimmer 1
- Schlafzimmer 2
- Tageslichtbad mit Wanne und Dusche

Untergeschoss:

- Hobbyraum mit Tageslicht
  - Duschbad
  - 2 Kellerräume
  - Heizungs- und Technikraum
- 
- Garage und Stellplatz



Objektnummer: 25009034 - 61169 Friedberg

## Alles zum Standort

Das Haus befindet sich in einer ruhigen und freundlichen Wohngegend. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsanbindungen sind vom Standort aus gut erreichbar, sodass sich diese Immobilie sowohl für Paare als auch für kleine Familien eignet.

Die hessische Kreisstadt Friedberg befindet sich mittig zwischen den beiden Großstädten Frankfurt am Main und Gießen, ca. 2km südlich von Bad Nauheim und ist Verwaltungssitz des Wetteraukreises.

In dieser idealen Lage haben sich zahlreiche Firmen niedergelassen, u.a. Subaru, JVC und Miele.

Diese geschichtsträchtige Stadt, die im Mittelalter auch ein bedeutender Messestandort war, bietet Bewohnern und Besuchern ein wunderschönes Stadtbild mit vielen Sehenswürdigkeiten. Naturliebhaber finden in der Wetterau Erholung.

Viele Vereine und ein gepflegtes Kulturangebot, u.a. ein bekanntes Musikfestival, lassen zahlreiche Freizeitmöglichkeiten zu. Friedberg hat ca. 29.000 Einwohner.

Verkehrsanbindung:

Über die Autobahnen A5 und A45 gelangt man zügig nach Frankfurt, zum Flughafen Rhein-Main sind es ca. 40 km. Es gibt mehrere Bus- und Bahnlinien, u. a. die S-Bahn-Linie nach Frankfurt am Main oder die Interregio-Linie, die Gießen und Frankfurt miteinander verbindet.

**Objektnummer: 25009034 - 61169 Friedberg**

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 2.10.2035.

Endenergiebedarf beträgt 160.30 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2000.

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.

Objektnummer: 25009034 - 61169 Friedberg

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Andrea Kalle & Marc Kalle

---

Karlstraße 7, 61231 Bad Nauheim  
Tel.: +49 6032 - 92 526 0  
E-Mail: [bad.nauheim@von-poll.com](mailto:bad.nauheim@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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