

Friedberg

Einfamilienhaus im Bungalowstil mit Ausbaupotential in ruhiger Lage

CODE DU BIEN: 25009034



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 479.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 97 m² • PIÈCES: 3 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 376 m²

CODE DU BIEN: 25009034 - 61169 Friedberg

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

CODE DU BIEN: 25009034 - 61169 Friedberg

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25009034
Surface habitable	ca. 97 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	3
Chambres à coucher	2
Salles de bains	2
Année de construction	2000
Place de stationnement	1 x surface libre, 1 x Garage

Prix d'achat	479.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	Charpente en bois
Surface de plancher	ca. 101 m²
Aménagement	Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 25009034 - 61169 Friedberg

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Gaz naturel léger
Certification énergétique valable jusqu'au	02.10.2035
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	160.30 kWh/m²a
Classement énergétique	E
Année de construction selon le certificat énergétique	2000

CODE DU BIEN: 25009034 - 61169 Friedberg

La propriété



CODE DU BIEN: 25009034 - 61169 Friedberg

La propriété



CODE DU BIEN: 25009034 - 61169 Friedberg

La propriété



CODE DU BIEN: 25009034 - 61169 Friedberg

La propriété



CODE DU BIEN: 25009034 - 61169 Friedberg

La propriété



CODE DU BIEN: 25009034 - 61169 Friedberg

La propriété



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

CODE DU BIEN: 25009034 - 61169 Friedberg

Une première impression

Dieses gepflegte Einfamilienhaus in Massivholzbauweise aus dem Baujahr 2000 präsentiert sich mit einer durchdachten Raumaufteilung und einer Wohnfläche von ca. 97 m². Das Grundstück umfasst etwa 376 m² 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

CODE DU BIEN: 25009034 - 61169 Friedberg

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25009034 - 61169 Friedberg

Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 2.10.2035.

Endenergiebedarf beträgt 160.30 kwh/(m²*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 Handelsregistrauszugs, 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: 25009034 - 61169 Friedberg

Contact

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

Andrea Kalle & Marc Kalle

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

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com