

Friedberg / Dorheim

Charmantes Einfamilienhaus mit tollem Garten in ruhiger Wohngegend

Número da propriedade: 25009025



www.von-poll.com

PREÇO DE COMPRA: 529.000 EUR • ÁREA: ca. 116 m² • QUARTOS: 4 • ÁREA DO TERRENO: 718 m²

Número da propriedade: 25009025 - 61169 Friedberg / Dorheim

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Uma primeira impressão
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25009025 - 61169 Friedberg / Dorheim

Numa vista geral

Número da propriedade	25009025
Área	ca. 116 m²
Forma do telhado	Telhado de sela
Quartos	4
Quartos	3
Casas de banho	2
Ano de construção	1978
Tipo de estacionamento	1 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 1 x Garagem

Preço de compra	529.000 EUR
Natureza	Casa unifamiliar / Moradia
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipo de construção	Sólido
Área útil	ca. 232 m²
Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Sauna, Lareira, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida

Número da propriedade: 25009025 - 61169 Friedberg / Dorheim

Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Fonte de Energia	Gás	Consumo final de energia	287.80 kWh/m²a
Certificado Energético válido até	10.09.2028	Classificação energética	H
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	2007

Número da propriedade: 25009025 - 61169 Friedberg / Dorheim

O imóvel



Número da propriedade: 25009025 - 61169 Friedberg / Dorheim

O imóvel



Número da propriedade: 25009025 - 61169 Friedberg / Dorheim

O imóvel



Número da propriedade: 25009025 - 61169 Friedberg / Dorheim

O imóvel



Número da propriedade: 25009025 - 61169 Friedberg / Dorheim

O imóvel



Número da propriedade: 25009025 - 61169 Friedberg / Dorheim

O imóvel



Número da propriedade: 25009025 - 61169 Friedberg / Dorheim

O imóvel



Número da propriedade: 25009025 - 61169 Friedberg / Dorheim

O imóvel



Número da propriedade: 25009025 - 61169 Friedberg / Dorheim

O imóvel

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL
IMMOBILIEN



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

Número da propriedade: 25009025 - 61169 Friedberg / Dorheim

Uma primeira impressão

Zum Verkauf steht ein charmantes Einfamilienhaus in ruhiger und angenehmer Randlage von Friedberg/Dorheim. Die Immobilie besticht durch eine durchdachte Raumaufteilung und verfügt über ausreichend Platz für die ganze Familie.

Beim Betreten des Wohnraums fällt der erste Blick auf den lichtdurchfluteten Wohnbereich mit gemütlicher Kaminecke. Von dort gelangen Sie direkt auf die Terrasse und in den liebevoll angelegten Garten.

Die offene Küche ist mit ausreichend Stauraum und standardmäßigen Elektrogeräten ausgestattet. Angrenzend befindet sich der einladende Essbereich - hier kommt man zusammen.

Auf dieser Etage sind außerdem ein Schlaf- und ein Kinderzimmer, sowie ein Tageslicht-Bad mit Dusche und Wanne zu finden.

Die großzügige Fläche im Dachgeschoss kann zu Wohnzwecken ausgebaut werden und bietet viel Potential zur individuellen Gestaltung.

Die Räumlichkeiten im Keller sind vielfältig nutzbar und bieten zusätzlichen Stauraum sowie Platz für einen Hobbyraum, eine Werkstatt oder ein Gästezimmer.

Eine Garage mit elektrischem Tor ist ebenfalls zugehörig.

Die Immobilie kann ab sofort leerstehend übernommen werden.

Aufteilung:

Erdgeschoss:

- Diele
- Wohnzimmer mit Kaminecke
- Gäste-WC
- Offene Küche mit Essbereich
- Flur
- Kinderzimmer
- Tageslicht-Bad mit Dusche und Wanne
- Schlafzimmer

Kellergeschoss:

- Flur
- Heizungsraum
- Hobbyraum
- Gästezimmer mit Bar
- Sauna
- Hauswirtschaftsraum mit Bad
- Abstellraum

Dachgeschoss:

- unausgebaute Fläche von 91qm

Sonstiges:

- Garage
- Gartenhütte
- Abstellraum hinter der Garage
- Terrasse und Freisitz

Número da propriedade: 25009025 - 61169 Friedberg / Dorheim

Tudo sobre a localização

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen Wohngegend von Friedberg-Dorheim. Einkaufsmöglichkeiten sowie der Bahnhof und die Schule/Kindertagesstätte befinden sich in fußläufiger Nähe.

Friedberg sowie Bad Nauheim erreichen Sie in ca. fünf Autominuten.

Dorheim ist ein nordöstlich gelegener Stadtteil des 2 km entfernten Friedbergs.

Friedberg ist der Verwaltungssitz der Wetterau und liegt mittig zwischen den Großstädten Frankfurt am Main und Gießen.

Dorheim verfügt über einen eingleisigen Bahnhof. Dort fahren Züge in Richtung Nidda und Friedberg.

Am Nordrand des Ortes befindet sich eine Schlossanlage.

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

Die geschichtsträchtige Stadt Friedberg, 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.

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.

Número da propriedade: 25009025 - 61169 Friedberg / Dorheim

Outras informações

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 10.9.2028.
Endenergieverbrauch beträgt 287.80 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2007.
Die Energieeffizienzklasse ist H.

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.

Número da propriedade: 25009025 - 61169 Friedberg / Dorheim

Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Andrea Kalle & Marc Kalle

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

Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com