

Friedberg

Einfamilienhaus im Bungalowstil mit Ausbaupotential in ruhiger Lage

Número da propriedade: 25009034



www.von-poll.com

PREÇO DE COMPRA: 479.000 EUR • ÁREA: ca. 97 m² • QUARTOS: 3 • ÁREA DO TERRENO: 376 m²

Número da propriedade: 25009034 - 61169 Friedberg

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

Número da propriedade: 25009034 - 61169 Friedberg

Numa vista geral

Número da propriedade	25009034
Área	ca. 97 m²
Forma do telhado	Telhado de sela
Quartos	3
Quartos	2
Casas de banho	2
Ano de construção	2000
Tipo de estacionamento	1 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 1 x Garagem

Preço de compra	479.000 EUR
Natureza	Casa unifamiliar / Moradia
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipo de construção	Madeira
Área útil	ca. 101 m²
Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida

Número da propriedade: 25009034 - 61169 Friedberg

Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Gás natural leve	Procura final de energia	160.30 kWh/m²a
Certificado Energético válido até	02.10.2035	Classificação energética	E
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	2000

Número da propriedade: 25009034 - 61169 Friedberg

O imóvel



Número da propriedade: 25009034 - 61169 Friedberg

O imóvel



Número da propriedade: 25009034 - 61169 Friedberg

O imóvel



Número da propriedade: 25009034 - 61169 Friedberg

O imóvel



Número da propriedade: 25009034 - 61169 Friedberg

O imóvel



Número da propriedade: 25009034 - 61169 Friedberg

O imóvel



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

Número da propriedade: 25009034 - 61169 Friedberg

Uma primeira impressão

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

Número da propriedade: 25009034 - 61169 Friedberg

Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: 25009034 - 61169 Friedberg

Outras informações

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.

Número da propriedade: 25009034 - 61169 Friedberg

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