

Friedberg

Stadtidylle mit tollem Garten

CODE DU BIEN: 24009041

www.von-poll.comPRIX D'ACHAT: 395.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 119 m² • PIÈCES: 7 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 370 m²

CODE DU BIEN: 24009041 - 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: 24009041 - 61169 Friedberg

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24009041
Surface habitable	ca. 119 m²
Pièces	7
Chambres à coucher	4
Salles de bains	2
Année de construction	1924
Place de stationnement	1 x surface libre

Prix d'achat	395.000 EUR
Modernisation / Rénovation	2022
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 61 m²
Aménagement	Terrasse, WC invités

CODE DU BIEN: 24009041 - 61169 Friedberg

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Gaz naturel léger
Certification énergétique valable jusqu'au	21.08.2034
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	324.90 kWh/m²a
Classement énergétique	H
Année de construction selon le certificat énergétique	2004

CODE DU BIEN: 24009041 - 61169 Friedberg

La propriété



CODE DU BIEN: 24009041 - 61169 Friedberg

La propriété



CODE DU BIEN: 24009041 - 61169 Friedberg

La propriété



CODE DU BIEN: 24009041 - 61169 Friedberg

La propriété



CODE DU BIEN: 24009041 - 61169 Friedberg

La propriété



CODE DU BIEN: 24009041 - 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: 24009041 - 61169 Friedberg

Une première impression

Zum Verkauf steht eine charmante Doppelhaushälfte in Friedberg, die im Jahr 1924 erbaut wurde und auf einem 370 m² großen Grundstück liegt. Mit einer Wohnfläche von 119 m² verteilt auf sieben Zimmer bietet das Haus ausreichend Platz für eine Familie oder ein Paar mit großzügigem Raumbedarf. Der Zustand des Hauses ist gepflegt, Renovierungen wurden regelmäßig durchgeführt. Die Fenster und Rollläden wurden erst im Jahr 2022 erneuert, und die Gasheizung wurde im Jahr 2004 modernisiert. Die Elektrik wurde ca. 1995 auf den neuesten Stand gebracht. Das Haus überzeugt durch einen idyllischen Garten, der zum Entspannen und Verweilen einlädt. Aufteilung:

Erdgeschoss: - Diele - Küche - Wohnzimmer - Esszimmer - Büro - Duschbad

Obergeschoss: - Schlafzimmer 1 - Schlafzimmer 2 - Büro - Kinderzimmer - Duschbad

Kellergeschoss: - Waschküche/Heizungsraum - Abstellraum 1 - Vorratsraum - Werkraum

CODE DU BIEN: 24009041 - 61169 Friedberg

Tout sur l'emplacement

Die Immobilie befindet sich in ruhiger und dennoch zentrumsnaher Lage. Sämtliche Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Verkehrsanbindungen sind fußläufig zu erreichen. 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: 24009041 - 61169 Friedberg

Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 21.8.2034. Endenergiebedarf beträgt 324.90 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2004. 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.

CODE DU BIEN: 24009041 - 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