

Friedberg

Großzügige Maisonettewohnung mit Terrasse im Herzen von Friedberg

Objektnummer: 24009026



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 495.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 178 m² • ZIMMER: 6

Objektnummer: 24009026 - 61169 Friedberg

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24009026 - 61169 Friedberg

Auf einen Blick

| | | | |
|---------------|------------------------|----------------------------|---|
| Objektnummer | 24009026 | Kaufpreis | 495.000 EUR |
| Wohnfläche | ca. 178 m ² | Wohnungstyp | Maisonette |
| Bezugsfrei ab | nach Vereinbarung | Provision | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Zimmer | 6 | Modernisierung / Sanierung | 2023 |
| Schlafzimmer | 4 | Zustand der Immobilie | gepflegt |
| Badezimmer | 2 | Bauweise | Massiv |
| Baujahr | 1968 | Nutzfläche | ca. 0 m ² |
| Stellplatz | 1 x Garage | Ausstattung | Terrasse, Balkon |

Objektnummer: 24009026 - 61169 Friedberg

Auf einen Blick: Energiedaten

| | | | |
|----------------------------|----------------|------------------|-----------------------------|
| Heizungsart | Zentralheizung | Energieausweis | Bedarfsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Erdgas schwer | Endenergiebedarf | 175.60 kWh/m ² a |
| Energieausweis gültig bis | 05.01.2032 | | |
| Befuerung | Gas | | |

Objektnummer: 24009026 - 61169 Friedberg

Die Immobilie



Objektnummer: 24009026 - 61169 Friedberg

Die Immobilie



Objektnummer: 24009026 - 61169 Friedberg

Die Immobilie



Objektnummer: 24009026 - 61169 Friedberg

Die Immobilie



Objektnummer: 24009026 - 61169 Friedberg

Die Immobilie



Objektnummer: 24009026 - 61169 Friedberg

Ein erster Eindruck

In zentraler Lage, mitten in der Innenstadt von Friedberg, präsentiert sich diese großzügige Maisonette-Wohnung mit einer beeindruckenden Wohnfläche von 178 Quadratmetern und insgesamt 6 Zimmern. Die Wohnung erstreckt sich über zwei Etagen und bietet eine Reihe von Annehmlichkeiten für ein komfortables Wohnen. Eine großzügige Terrasse lädt zu erholsamen Stunden im Freien ein und eine separate Garage bietet sicheren Stellplatz für Fahrzeuge. Zwei Bäder sorgen für Komfort und Privatsphäre der Bewohner. Im Moment werden beide Etagen einheitlich genutzt. Da beide Etagen in sich abgeschlossen sind, wäre auch eine getrennte Nutzung denkbar. Parkettboden und Laminat verleihen den Räumen ein harmonisches Ambiente, während die lichtdurchfluteten Zimmer eine angenehme Atmosphäre schaffen. Die Wohnung wurde kontinuierlich modernisiert, um den heutigen Ansprüchen an Wohnkomfort gerecht zu werden. Zu den Modernisierungen zählen unter anderem die Installation einer effizienten Gas-Zentralheizung im Jahr 2016 sowie die Pflege und Erneuerung von Bodenbelägen sowie die Modernisierung eines Badezimmers. Dank der zentralen Lage sind alle Annehmlichkeiten des städtischen Lebens direkt vor der Haustür erreichbar. Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel befinden sich in unmittelbarer Nähe und sind bequem zu Fuß erreichbar. Modernisierungen: 2022: - Erneuerung der Böden im Dachgeschoss - Neues Badezimmer inklusive Leitungen und Elektrik - Treppe aufbereitet und neu lackiert - Neue Türen in der Küche, Badezimmer, Schlafzimmer, Wohnungseingangstür 2023: Küche komplett erneuert mit Leitungen und Elektrik. Für weitere Informationen und individuelle Besichtigungen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Aufteilung: 2. Obergeschoss: - Flur - Küche mit Austritt auf Terrasse - Schlafzimmer - Badezimmer mit Badewanne - Esszimmer - Wohnzimmer Dachgeschoss: - Badezimmer mit bodentiefer Dusche - Schlafzimmer 2 - Schlafzimmer 3 - Büro Kellergeschoss: - Kellerraum - Waschkeller

Objektnummer: 24009026 - 61169 Friedberg

Alles zum Standort

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: 24009026 - 61169 Friedberg

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 5.1.2032. Endenergiebedarf beträgt 175.60 kWh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas schwer. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2016. 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: 24009026 - 61169 Friedberg

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Andrea Kalle & Marc Kalle

Karlstraße 7 Bad Nauheim
E-Mail: bad.nauheim@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com