

Friedberg (Hessen)

# Geschmackvoll sanierte Altbauetage in idealer Lage von Friedberg

Objektnummer: 24009040



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

MIETPREIS: 1.320 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 112 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4

Objektnummer: 24009040 - 61169 Friedberg (Hessen)

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

Objektnummer: 24009040 - 61169 Friedberg (Hessen)

## Auf einen Blick

Objektnummer	24009040	Wohnungstyp	Etagenwohnung
Wohnfläche	ca. 112 m <sup>2</sup>	Provision	keine Mieterprovision
Dachform	Mansarddach	Modernisierung / Sanierung	2020
Zimmer	4	Zustand der Immobilie	saniert
Schlafzimmer	2	Bauweise	Massiv
Badezimmer	1	Nutzfläche	ca. 8 m <sup>2</sup>
Baujahr	1913	Ausstattung	Gäste-WC, Balkon

Objektnummer: 24009040 - 61169 Friedberg (Hessen)

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	210.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	08.10.2034	Energie-Effizienzklasse	G
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 24009040 - 61169 Friedberg (Hessen)

## Die Immobilie



Objektnummer: 24009040 - 61169 Friedberg (Hessen)

## Die Immobilie



Objektnummer: 24009040 - 61169 Friedberg (Hessen)

## Die Immobilie



Objektnummer: 24009040 - 61169 Friedberg (Hessen)

## Die Immobilie





Objektnummer: 24009040 - 61169 Friedberg (Hessen)

## Die Immobilie



Objektnummer: 24009040 - 61169 Friedberg (Hessen)

## Die Immobilie



Objektnummer: 24009040 - 61169 Friedberg (Hessen)

## Ein erster Eindruck

DIE VERMIETUNG ERFOLGT AN MAXIMAL 3 PERSONEN mit festem Arbeitsverhältnis. Von Anfragen mit Haustieren bitten wir leider abzusehen. Diese sanierte und lichtdurchflutete 4-ZKB-Altbauwohnung befindet sich in einem 4-Parteien-Haus in idealer Wohnlage von Friedberg. Die Wohnung überzeugt durch das altbautypische großzügige Raumgefühl und die hochwertige Ausstattung mit Parkettboden in allen Räumen. Der Balkon mit Blick in den Stadtgarten lädt zum Entspannen und Verweilen ein. Die vorhandene Einbauküche kann vom Vormieter abgekauft werden. Aufteilung: - Diele / Entreé - sonniges Wohnzimmer - Esszimmer mit offener Küche und Austritt auf den Balkon - 2 Schlafzimmer - großes Tageslichtbad mit Dusche und Abstellnische - Gäste-WC - Abstellkammer Sonstiges: - Kellerraum - Wasch- und Trockenraum

Objektnummer: 24009040 - 61169 Friedberg (Hessen)

## Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in unmittelbarer Stadtnähe, nur wenige Gehminuten von sämtlichen Einkaufsmöglichkeiten und der Fachhochschule entfernt. 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: 24009040 - 61169 Friedberg (Hessen)

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 8.10.2034. Endenergiebedarf beträgt 210.90 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1913. Die Energieeffizienzklasse ist G. 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: 24009040 - 61169 Friedberg (Hessen)

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Andrea Kalle & Marc Kalle

---

Karlstraße 7 Bad Nauheim  
E-Mail: [bad.nauheim@von-poll.com](mailto:bad.nauheim@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)