

Liederbach am Taunus – Liederbach am Taunus

# Großes Reihenmittelhaus mit tollem Garten

Objektnummer: 24082096



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

KAUFPREIS: 525.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 158 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 205 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24082096 - 65835 Liederbach am Taunus – Liederbach am Taunus

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

Objektnummer: 24082096 - 65835 Liederbach am Taunus – Liederbach am Taunus

## Auf einen Blick

Objektnummer	24082096	Kaufpreis	525.000 EUR
Wohnfläche	ca. 158 m <sup>2</sup>	Haustyp	Reihenmittel
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	5	Zustand der Immobilie	Sanierungsbedürftig
Schlafzimmer	4	Bauweise	Massiv
Badezimmer	2	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Balkon
Baujahr	1970		
Stellplatz	1 x Garage		

Objektnummer: 24082096 - 65835 Liederbach am Taunus – Liederbach am Taunus

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	222.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	30.07.2034	Energie-Effizienzklasse	G
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1970

Objektnummer: 24082096 - 65835 Liederbach am Taunus – Liederbach am Taunus

## Die Immobilie



Objektnummer: 24082096 - 65835 Liederbach am Taunus – Liederbach am Taunus

## Die Immobilie



Objektnummer: 24082096 - 65835 Liederbach am Taunus – Liederbach am Taunus

## Die Immobilie



Objektnummer: 24082096 - 65835 Liederbach am Taunus – Liederbach am Taunus

## Die Immobilie





Objektnummer: 24082096 - 65835 Liederbach am Taunus – Liederbach am Taunus

## Die Immobilie



Objektnummer: 24082096 - 65835 Liederbach am Taunus – Liederbach am Taunus

## Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

Gern schicken wir  
Ihnen Grundrisse  
dieser Immobilie zu.

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

Objektnummer: 24082096 - 65835 Liederbach am Taunus – Liederbach am Taunus

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®

Unser Service für Sie als Eigentümer:

Wir bewerten Ihre Immobilie  
kostenfrei und unverbindlich,  
entwickeln eine Ihrem Objekt  
angepasste Verkaufsstrategie  
und stehen Ihnen bis zu einem  
erfolgreichen Abschluss zur Seite.

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

IHRE BESTE LAGE

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®



### IHRE IMMOBILIENSPEZIALISTEN

Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche  
Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

T.: 06196 - 64 03 90 0

Objektnummer: 24082096 - 65835 Liederbach am Taunus – Liederbach am Taunus

## Ein erster Eindruck

In familienfreundlicher Wohnlage von Liederbach dürfen wir Ihnen dieses Reihemittelhaus mit viel Potential für den Umbau nach eigenen Vorstellungen anbieten. Verteilt auf drei Hausebenen und 5 Zimmer, bietet dieses Wohndomizil auf ca. 158 qm ausreichend Platz auch für eine Familie mit drei Kindern. Durch den schönen Vorgarten betreten Sie das Haus und gelangen direkt in die Diele, von der Sie sowohl den hellen Wohn- und Essbereich, als auch die separat befindliche Küche betreten. Ein offenes Wohnkonzept ließe sich durch das Öffnen der Küche zum Wohnbereich hin ohne großen Aufwand realisieren. Ein Gäste-WC auf selbiger Ebene ist gefällig. Eine großzügige Sonnenterrasse vermag ebenso zu begeistern wie auch der ordentliche Garten mit einem fruchtbaren Feigenbaum und zahlreichen, blühenden Stauden. Das Obergeschoss beherbergt drei Schlafzimmer und bietet genügend Platz und Privatsphäre für die ganze Familie. Ergänzt wird hier das Angebot durch ein Tageslichtbad mit Badewanne. Ein Balkon ermöglicht das Verweilen im Außenbereich. Das Dachgeschoss ist voll ausgebaut und verfügt über ein Studiozimmer mit separatem Ankleidebereich, auch als Büro wäre dieser Bereich nutzbar. Ein zeitloses Duschbad komplettiert diesen Bereich. Das Haus ist voll unterkellert und bietet so jede Menge Nutzfläche, die auf vielfältige Weise genutzt werden kann. Eine Garage gehört mit zum Angebot und befindet sich auf einem separaten Flurstück. Die Immobilie ist gepflegt, bietet eine klassisch durchdachte Raumaufteilung, muss jedoch dem modernen Zeitgeist angepasst werden und sucht den neuen Eigentümer, der sich selbst verwirklichen möchte. Überzeugen Sie sich selbst von diesem tollen Angebot. Wir zeigen Ihnen gerne die weiteren Details!

Objektnummer: 24082096 - 65835 Liederbach am Taunus – Liederbach am Taunus

## Ausstattung und Details

- familienfreundliche Lage
- ansprechender Grundriss mit 4 Schlafzimmern auch für Familien mit 4 Kindern geeignet
- zwei Bäder
- Balkon und großzügige Terrasse
- gute Infrastruktur
- Garage

Objektnummer: 24082096 - 65835 Liederbach am Taunus – Liederbach am Taunus

## Alles zum Standort

Liederbach am Taunus ist eine idyllische, kreisangehörige Gemeinde des Main-Taunus-Kreises, mit vielen Grünflächen. Die Gemeinde ist eine gute Wohnlage mit ländlichem Charme, die aus den Ortsteilen Niederhofheim und Oberliederbach besteht. Die Kindertagesstätte und die Grundschule Liederbachs sind zu Fuß innerhalb weniger Minuten zu erreichen. Liederbach verfügt über eine sehr gute Verkehrsanbindung. Frankfurt liegt nur ca. 15 km entfernt von Liederbach. Innerhalb weniger Autominuten erreicht man das Main-Taunus-Zentrum. In der Nähe befinden sich mehrere Autobahnen zum Beispiel die A 3 und A 66, die eine Verbindung zu Frankfurt, Wiesbaden und Mainz gewähren. Mit den Buslinien 804 und 812 erreicht man bequem die umliegenden Städte. Liederbach ist ebenso an den Schienenverkehr angebunden, durch den man schnell und bequem nach Frankfurt und Königstein gelangen kann.

Objektnummer: 24082096 - 65835 Liederbach am Taunus – Liederbach am Taunus

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 30.7.2034. Endenergiebedarf beträgt 222.80 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1970. Die Energieeffizienzklasse ist G.

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: 24082096 - 65835 Liederbach am Taunus – Liederbach am Taunus

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Daniel Scheffler

---

Hauptstraße 39-41 Hofheim am Taunus  
E-Mail: [hofheim@von-poll.com](mailto:hofheim@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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